

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 11Co/57/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6323200980
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 06. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Deáková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2025:6323200980.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Renáty Deákovvej (sudkyne spravodajkyne) a sudcov JUDr. Danice Kočíckovej a JUDr. Michala Tagaja ako členov senátu, v spore žalobkyne: A. A. A., B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/XX, D., zastúpenej JUDr. Stanislavom Rešutíkom, advokátom, so sídlom Advokátskej kancelárie v Brezne, Nám. M. R. Štefánika 29/36, proti žalovaným: 1/ EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35 724 803, so sídlom Pajštúnska 5, Bratislava, 2/ U9, a.s., Bratislava, IČO: 35 849 703, so sídlom Zelinárska 6, Bratislava, zastúpenému Advokátska kancelária STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., so sídlom Advokátskej kancelárie Dunajská 15, Bratislava a 3/ EOS Slovensko Investment LC, s.r.o., IČO: 47 032 979, so sídlom Pajštúnska 5, Bratislava, žalovaní 1/ a 3/ zastúpení Remedium Legal, s.r.o., so sídlom Advokátskej kancelárie Pajštúnska 5, Bratislava, v spore o neplatnosť dobrovoľnej dražby bytu, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica, pracovisko Brezno, č.k. BR-6C/29/2023-256 z 30.01.2024, takto

rozhodol:

- I. Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I. potvrdzuje.
- II. Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku II. mení tak, že žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovaným 1/,2/,3/ náhradu trov konania vo výške 100% do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.
- III. Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovaným 1/,2/,3/ náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100% do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

odôvodnenie:

1. Odvolaním napadnutým rozsudkom okresný súd zamietol žalobu (prvý výrok) a žalovaným 1/,2/,3/ priznal nárok voči žalobkyňi na náhradu trov konania v celom rozsahu (druhý výrok).
- 1.1. Z jeho odôvodnenia vyplýva, že žalobkyňa sa žalobou vo veci samej domáhala určenia, že dražba bytu č. X, na X. poschodí, vo vchode č. X bytového domu so súpisným č. XXXX a OČ X,X,X,X,X,X,X E. XX, na parcele C-KN č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach a pozemku pod bytovým domom, vedené pre katastrálne územie D. F. G. D., katastrálny odbor, na LV č. XXXX, ktorá sa konala dňa 17.02.2023 v sídle Notárskeho úradu JUDr. Jakuba Kajbu, PhD., notár so sídlom Tajovského 5, Banská Bystrica, je neplatná.
- 1.2. Žalobu odôvodnila tým, že v uvedenej dražbe, kde navrhovateľom bol žalovaný 1/, dražobníkom žalovaný 2/ a vydražiteľom bytu žalovaný 3/ došlo k porušeniu niekoľkých ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej v texte aj len „Zákon o dobrovoľných dražbách“ alebo aj „zákon č. 527/2002“). Žalobkyňa poukázala na totožnosť žalovaných 1/ a 3/, keď v zmysle výpisu z Obchodného registra majú tieto spoločnosti rovnaké sídlo a rovnakého spoločníka,

pričom žalovaný 1/ je zároveň spoločníkom spoločnosti žalovaného 3/; majú nielen identické sídlo, ale aj identických spoločníkov, štatutárne orgány a prokuristu.

1.3 Žalobkyňa tvrdila, že v prípade dražby a úkonov, ktoré jej predchádzali, došlo k nezákonnému postupu, a to v prvom rade k porušeniu §11 ods. 4,5 uvedeného zákona, pretože nehnuteľnosť nebola riadne označená ako predmet dražby, na vchodových dverách predmetného bytu nebola umiestnená páska s nápisom dražba, zverejnenie údajov o dražbe nebolo realizované v periodickej tlači, dve ohliadky predchádzajúce dražbe dňa 27.01.2023 a 06.02.2023 v zmysle oznámenia dražobníka o dražbe sa nekonali a nikto sa ich nezúčastnil. Ďalším porušením bolo nedodržanie pravidiel stanovených §12 ods. 5 Zákona o dražbách, keďže znalecký posudok č. 144/2022 podhodnotil nehnuteľnosť, vychádzajúc z údajov niekdajšieho znaleckého posudku z roku 2010, teda 13 rokov spätne a nemohol logicky zodpovedať skutočnej súčasnej hodnote nehnuteľnosti. Poukázala na to, že dražobník je povinný sa zaoberať vznesenými námietkami vlastníka predmetu dražby a ak vlastník žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, dražobník zabezpečí do 30 dní od doručenia žiadosti znalecký posudok od iného znalca. Žalobkyňa mala k dispozícii stanovisko realitnej kancelárie zo dňa 08.03.2023 so stanovenou trhovou hodnotou bytu 120.000,-Eur. Zdôraznila neprimeranosť speňažovania majetku žalobkyne pre pohľadávku záložného veriteľa, keďže tieto dve hodnoty nemôžu byť diametrálne odlišné. Berúc do úvahy skutočnú výšku vymáhanej pohľadávky a skutočnú trhovú hodnotu draženého bytu došlo k neprimeranému zásahu do vlastníckych práv žalobkyne. Poukázala na stav právnej neistoty u žalobkyne, dobrovoľná dražba bola realizovaná na základe záložnej zmluvy bez akejkoľvek súdnej kontroly, čím došlo k výraznému zásahu do vlastníckych práv, keďže výkon záložného práva je závažným inštitútom, súd by bez náležitého zistenia skutkových a právnych okolností nemal uprieť ochranu tomu, kto sa tejto ochrany domáha, pričom výkon záložného práva sa môže dotknúť tak obydlia žalobcu, ako aj ďalších nehnuteľností v jeho výlučnom vlastníctve.

1.4 Poukázala tiež na okolnosti vzniku pohľadávky záložného veriteľa, t.j. žalovaného 1/, najmä na neprijateľné podmienky obsiahnuté v úverovej zmluve, na premlčanie vo vzťahu k predmetnej pohľadávke, pretože veriteľ sa prvýkrát dozvedel o skutočnosti, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz v zmysle §101 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej v texte aj len „OZ“) dňa 21.11.2016, kedy bolo dlžníkom z úverovej zmluvy oznámené, že z ich účtu stavebného sporenia bola odúčtovaná suma 4.271,89 Eur na účet exekútora a následne dňa 05.06.2017 doručil veriteľ dlžníkom list, že v zmysle čl. VII. bod 2 zmluvy o medziúvere má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť a požadovať okamžité splatenie mimoriadneho medziúveru aj v prípade, ak začne súdny výkon rozhodnutia, exekučné konanie, konkurzné konanie alebo dražba na majetok ktoréhokoľvek účastníka úverového vzťahu. Pre uvedenú pohľadávku bola žaloba na súde podaná až dňa 05.02.2020. Aj vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru bolo neoprávnené, čo úveroví dlžníci zdôrazňovali, snažili sa úver naďalej splácať, avšak im boli neoprávnené vyrubované úroky, ktoré boli v tom čase vyššie než splátky (300,-Eur). Na základe toho aj postúpenie pohľadávky na nový subjekt a súčasného veriteľa bolo neoprávnené.

1.5 Žalobkyňa zdôraznila, že ku dňu postúpeniu pohľadávky bola konštatovaná výška pohľadávky 44.915,23 Eur, avšak od tejto sumy bolo potrebné odpočítať vklady úverových dlžníkov vo výške približne 20.000,-Eur a z toho vyplývalo aj to, že navrhnutie dražby v tejto veci bolo neoprávnené.

1.6 Žalovaní 1/ a 3/ navrhli žalobu zamietnuť prvom rade z dôvodu jej podania po uplynutí stanovenej 3-mesačnej prekluzívnej lehoty v zmysle §21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., pretože posledným dňom na podanie žaloby po dražbe, konanej 17.02.2023 bol deň 17.05.2023; žaloba bola podaná 18.05.2023, teda oneskorene. Ohodnocovanie speňažovanej nehnuteľnosti bolo vykonané v zmysle §12 ods. 3 uvedeného zákona, pretože byt znalcovi nebol pre účely ohliadky sprístupnený a ide o zodpovednosť vlastníka nehnuteľnosti, ktorý je povinný sprístupniť ju, umožniť ohliadku a jej ocenenie. S poukazom na súdnu prax, podľa ktorej až samotný výsledok dražby môže zodpovedať na otázku hodnoty nehnuteľnosti, za ktorú môže byť predaná, pričom znaleckým postupom zisťovaná hodnota nie je určujúcim faktorom a výšku kúpnej ceny stanovuje trh a ponuka kupujúcich, považovali námietky žalobkyne vo vzťahu k určeniu hodnoty nehnuteľnosti a samotného znaleckého posudku pre toto konanie za právne irelevantné. Aj akékoľvek spochybňovanie zákonnosti uplatňovania peňažného nároku zo strany záložného veriteľa považovali v tejto fáze konania za irelevantné, pretože boli vyriešené v súdnom konaní pred Okresným súdom Brezno, sp.zn. 2Csp/9/2020 a Krajským súdom v Banskej Bystrici, sp.zn. 13CoCsp/5/2020, kde bolo ustálené, že dlžníci z úverového vzťahu, na základe ktorého bola vykonaná dražba, sú povinní zaplatiť žalovanému 1/ sumu 34.350,02 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 32.360,51 Eur od 09.02.2018 do zaplatenia, s úrokom vo výške 5,59% ročne zo sumy 32.360,51 Eur od 09.02.2018 až do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania v rozsahu 100%. V tomto spore boli ako prejudiciálne otázky vyriešené tiež prípadné námietky o neprijateľnosti zmluvných

podmienok v úverovej zmluve, namietané premlčanie atď. Tieto nemožno riešiť znovu v konaní o neplatnosť dražby, pretože ide už o vec rozsúdenú.

1.7 Žalovaný 2/ tiež navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť; poukázal na podmienky stanovené Zákonom o dobrovoľných dražbách, za splnenia ktorých je možné vysloviť neplatnosť dražby, a to porušenie ustanovení tohto zákona, poškodenie práv žalobcu a príčinná súvislosť medzi porušením ustanovení zákona o poškodení práv žalobcu. Žiadne takéto porušenie zákona a s ním spojené poškodenie práv žalobkyne však v žalobe tvrdené nebolo. K jednotlivým námietkam zo žaloby žalovaný 2/ argumentoval, že ani jedna z nich nebola spôsobilá privodiť vyslovenie neplatnosti predmetnej dražby. S poukazom na to, že vydražiteľ ako účastník dražby nebol osobou vylúčenou z dražby v zmysle §5 Zákona o dobrovoľných dražbách, v prípade žalovaných 1/ a 3/ nejde o jednu osobu, ale o dve rôzne právnické osoby, pričom zo strany žalovaného 3/ ako účastníka dražby došlo k úhrade dražobnej zábezpeky, ako aj k doplateniu ceny dosiahnutej vydražením. Podanie dovolania v súvisiacej veci sp.zn. 2Csp/9/2020 nemohlo byť dôvodom pre upustenie od dražby, nejde o dôvod stanovený v §19 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, pričom v tejto veci bolo už právoplatne rozhodnuté a vymáhaná je súdom priznaná a ustálená pohľadávka veriteľa. K nedostatočnému označeniu predmetu dražby žalovaný 2/ argumentoval a preukazoval, že k takémuto označeniu došlo riadne v zmysle §11 ods. 5 uvedeného zákona. Ohliadku predmetu dražby ani v jednom prípade z dvoch stanovených termínov neumožnila samotná žalobkyňa napriek tomu, že bola vopred upovedomená o termíne ohliadok. Dražobník splnil aj podmienku zverejnenia oznámenia o dražbe jednak na úradnej tabuli obce, ale aj v periodickej tlači v zmysle §11 ods. 4 citovaného zákona. Rovnako bol zachovaný zákonný postup pre ohodnotenie draženej nehnuteľnosti, kde bol vypracovaný znalecký posudok v súlade s §12 ods. 3 Zákona o dobrovoľných dražbách, a to z dôvodu nesprístupnenia predmetu ohodnocovania žalobkyňou. Po doručení znaleckého posudku žalobkyňa nevyužila možnosť podať voči znaleckému posudku námietky, vydražiteľovi bola zaslaná len jedna e-mailová správa 03.01.2023 matkou žalobkyne. Nemožno konštatovať neprimeranosť speňažovania majetku záložného dlžníka záložcu, keďže výška vymáhanej pohľadávky presahuje 50% zistenej všeobecnej hodnoty speňažovaných nehnuteľností. Žalovaný 2/ poukázal na ustálenú súdnu prax zohľadňujúcu kolíziu práv jednotlivých subjektov, pričom právo na obydlie, resp. zásah do vlastníckeho práva u vlastníka speňažovanej veci, aj keď sa jedná o obydlie, nie je absolútnym. Pri dražbe sú rešpektované aj práva záložného veriteľa, ktorý má právo na uspokojenie svojej pohľadávky, pričom predaj nehnuteľností v dražbe je uskutočňovaný na základe predchádzajúceho súhlasu záložcu, ako je to i v danom prípade. Žalovaný 2/ poukázal na to, že akékoľvek námietky ohľadne neprijateľnosti zmluvných podmienok v úverovej zmluve, či spochybňovanie možnosti úver zosplatiť a úverovú pohľadávku postúpiť na iný subjekt, boli už vyriešené v pôvodnom súdnom konaní, ktoré bolo právoplatne skončené a vymáhaná pohľadávka je súdne judikovaná.

1.8 Súd prvej inštancie po vykonaní dokazovania v prvom rade konštatoval, že žaloba vo veci vyslovenia neplatnosti predmetnej dražby bola podaná včas v zmysle §21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, t. j. v 3-mesačnej prekluzívnej lehote počítanej odo dňa príklepu udeleného v tejto dražbe. Napádaná dražba a príklep počas nej udelený sú datované dňa 17.02.2023 a žaloba datovaná 15.05.2023 bola na súd prvej inštancie podaná dňa 17.05.2023, teda v posledný deň lehoty. Uvedené ustanovenie zákona umožňuje domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby vykonanej podľa tohto zákona z dvoch stanovených dôvodov, a to buď pre neplatnosť záložnej zmluvy, na základe ktorej má byť dražba realizovaná alebo pre porušenie ustanovenia tohto zákona, v dôsledku ktorého bola dotknutá na svojich právach osoba, ktorá sa neplatnosti domáha. V prejednávanej veci žalobkyňa nenamietala prvý z uvedených zákonných dôvodov, t.j. neplatnosť záložnej zmluvy. Tvrdila však a argumentovala druhým zákonným dôvodom, a to porušením ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách vo viacerých bodoch. Okrem porušenia žalobkyňa argumentovala ďalšími okolnosťami, ktoré súviseli najmä so vznikom a následným vymáhaním pohľadávky pôvodného či terajšieho veriteľa voči dlžníkom z úverového vzťahu zo zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 04.08.2010, uzavretej medzi H. A. a I. A. ako dlžníkmi (rodičia žalobkyne) a Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s. ako úverovým veriteľom. Žalobkyňa tu uvádzala jednak nesprávne vyčíslenie pohľadávky úverového veriteľa voči jej rodičom ako úverovým dlžníkom, neprijateľné zmluvné podmienky v úverovej zmluve, neoprávnené vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru, ako aj neoprávnené postúpenie tejto pohľadávky na žalovaného 1/ a namietla premlčanie pohľadávky.

1.9 K uvedeným dôvodom okresný súd konštatoval, že ide o skutkové okolnosti, ktoré nemajú vplyv na platnosť či neplatnosť dražby samotnej, pretože súd skúma tieto v osobitnom v konaní pri posudzovaní dôvodnosti nárokov vyplývajúcich zo samotného úverového vzťahu, teda buď pri nárokoch dlžníkov, ktorí ako spotrebiteľia sa v súdnom konaní môžu domáhať určenia existencie či neexistencie práva z

úverového vzťahu vrátane určenia výšky ich dlhu ku dňu rozhodnutia súdu a naopak, úverový veriteľ sa môže domáhať uloženia plnenia zo strany úverových dlžníkov v určitej sume. Nesprávne vyčíslenie pohľadávky, pre ktorú je dobrovoľná dražba vykonávaná, nemôže mať vplyv na platnosť či neplatnosť dražby. Jedinou výnimkou je situácia, ak by skutočná výška pohľadávky bola neprimerane nízka oproti hodnote draženej veci, kde by mohlo dôjsť k neoprávnenému zásahu do vlastníckych práv vlastníka draženej veci, najmä ak sa jedná o jeho obydlie. Okresný súd konštatoval, že výška pohľadávky či už pôvodného veriteľa (Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.) alebo jeho právneho nástupcu žalovaného 1/ bola ustálená a judikovaná v súdnom konaní pred Okresným súdom Brezno pod sp.zn. 2Csp/9/2020 a následne aj pred Krajským súdom v Banskej Bystrici pod sp.zn. 13CoCsp/5/2022. O výške pohľadávky voči rodičom žalobkyne teda bolo právoplatne rozhodnuté a tieto nároky nemožno prejednávať a rozhodovať o nich opätovne s odkazom na §230 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej v texte aj len „C.s.p.“). Podané dovolanie nemá odkladný účinok a výšku pohľadávky je potrebné považovať za judikovanú a právoplatne stanovenú rozhodnutím súdu; prebiehajúce dovolacie konanie v uvedenej veci nemá vplyv na oprávnenie úverového veriteľa, či jeho právneho nástupcu domáhať sa vymoženia svojej pohľadávky dohodnutým spôsobom v dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. a nejde ani o zákonný dôvod upustenia od dražby.

1.10 K argumentu žalobkyne, že realizáciou práv zo záložnej zmluvy dochádza ku stavu právnej neistoty na strane vlastníčky nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dražby, a to bez náležitej súdnej kontroly okresný súd konštatoval, že práve dobrovoľná dražba je zákonným spôsobom realizácie záložného práva pri peňažných záväzkoch dodávateľa a spotrebiteľa, pričom Občiansky zákonník vo svojom ustanovení §53 ods. 10 tento spôsob realizácie záložného práva stanovuje ako jediný možný. Nejde teda o nezákonný postup záložného veriteľa, prípadne jeho právneho nástupcu.

1.11 Ako nedôvodné vyhodnotil súd prvej inštancie aj argumenty žalobkyne o nesplnení niektorých zákonných požiadaviek pri úkonoch dražobníka, ktoré dražbe predchádzali. Žalovaní 1/,2/,3/ dostatočne zdôvodnili a listinnými dôkazmi preukázali, že úkony smerujúce k ohodnoteniu predmetu dražby pri inzercii a oznamovaní termínu dražby, ohliadkach pre záujemcov a napokon aj počas dražby samotnej boli vykonané presne v zmysle ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. Žalovaný 2/ doložil okrem iného riadne označenie draženého bytu páskou umiestnenou na vchodových dverách bytu, spolu s listinným vyhotovením oznámenia o dražbe, taktiež zverejnenie chystanej dražby na úradnej tabuli Mestského úradu Brezno, ako aj v periodickej tlači a na internetových portáloch, dostatočne zrozumiteľne a presne boli stanovené aj termíny ohliadky draženej nehnuteľnosti pre prípadných záujemcov, pričom to, že žiadna osoba nemala záujem o ohliadnutie draženej nehnuteľnosti ešte neznamená, že tým došlo k zásahu do oprávnených záujmov vlastníčky nehnuteľnosti - príčinná súvislosť a konkretizovanie ujmy na strane žalobkyne v tejto súvislosti neboli v konaní vôbec tvrdené. Dôležitou okolnosťou pre zachovanie riadneho zákonného postupu predchádzajúceho dražbe je dostatočne dlhý časový úsek od prvého zverejnenia chystanej dražby vo verejných oznamovacích prostriedkoch, ako aj na obecnom či mestskom úrade, kde sa nehnuteľnosť nachádza, dostatočný časový priestor s určenými termínmi ohliadky, ktorá musí byť prípadným záujemcom umožnená, teda situácia, ktorá nezabránila ani neznemožnila prípadným záujemcom informovať sa a zúčastniť sa takejto dobrovoľnej dražby. Údaje o chystanej dražbe boli na internetových portáloch zo strany dražobníka zverejňované už od septembra 2021, tieto informácie sa na internetových stránkach rôznych realitných kancelárií samotného dražobníka, či všeobecnej inzertnej stránke nachádzali aj v čase bezprostredne predchádzajúcom dobrovoľnej dražbe. Zo strany dražobníka nedošlo k takému postupu, ktorý by bol v rozpore so zákonnými ustanoveniami zákona o dobrovoľných dražbách.

1.12 Ani pri ohodnocovaní nehnuteľnosti, ktorá mala byť predmetom dražby, dražobník nepostupoval v rozpore so zákonom, keď najprv stanovil termín ohliadky nehnuteľnosti pre účely ohodnotenia znalcom Ing. Makónim. K takejto ohliadke nakoniec nedošlo z dôvodov na strane žalobkyne ako vlastníčky nehnuteľnosti, pretože v určený deň a čas znalcovi nebol umožnený vstup do predmetného bytu, čo vyplýva jednak zo záznamu dražobníka, ale aj z výpovede svedkyne H. A., ktorá uviedla okrem iného, že žalobkyňa ako vlastníčka nehnuteľnosti sa trvalo zdržiava v Bratislave a nie v predmetnom byte a v určený deň ohliadky sa svedkyňa v byte, ktorý je jej obydliem, ani nenachádzala a nebolo možné, aby umožnila vstup do bytu znalcovi. Uvedená situácia je zákonom predpokladaná: §12 ods. 3 citovaného zákona stanovuje, že ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Preto znalec Ing. Makóni správne použil pre vypracovanie znaleckého posudku údaje zo znaleckého posudku, naposledy vypracovaného pri ohodnocovaní nehnuteľnosti v roku 2010. Iné dostupné údaje, ktoré by boli aktuálne, alebo ktoré by mohli viesť k inému záveru o všeobecnej hodnote predmetnej

nehnutelnosti, neboli zo strany žalobkyne tvrdené, ani preukazované. Aj v tomto prípade dražobník zachoval zákonný postup.

1.13 Okresný súd v konečnom dôsledku porovnal všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti určenú v znaleckom posudku J. A. na 80.900,-Eur a cenu dosiahnutú dražbou samotnou 72.810,-Eur s výškou pohľadávky, ktorá bola vymáhaná na základe judikovaného stavu tejto pohľadávky uvedenými rozhodnutiami súdov, teda na istine 34.350,02 Eur spolu s úrokom vo výške 5,59% ročne zo sumy 32.360,51 Eur od 09.02.2018 až do zaplatenia spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 32.360,51 Eur od 09.02.2018 až do zaplatenia, ku ktorým je potrebné ako príslušenstvo pripočítať aj trovy prvoinštančného konania, trovy odvolacieho konania a náklady dražby samotnej. Na základe uvedeného okresný súd konštatoval, že vymáhané sumy a suma dosiahnutá dražením neboli v takej vzájomnej disproporcii, ktorá by odôvodňovala záver o porušení ústavných práv vlastníčky nehnuteľnosti. Z uvedených dôvodov súd prvej inštancie konštatoval, že nie sú dané dôvody neplatnosti predmetnej dražby a žalobu ako nedôvodnú zamietol.

1.14 O trovách konania rozhodol okresný súd podľa §255 ods. 1 a §262 ods. 1 C.s.p. a žalovaným 1/,2/,3/ ako v spore úspešným stranám priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v celom rozsahu.

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie v zákonnej lehote podala odvolanie žalobkyňa z dôvodov podľa §365 ods. 1 písm. f) a h) C.s.p., pretože súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Okresný súd sa v konaní nevyssporiadal so skutočnosťami tvrdenými už v žalobe, t.j. že žalovaný 1/a 3/ majú podľa výpisu z obchodného registra rovnaké sídlo, rovnakého spoločníka EOS International Beteiligungs - Verwaltungsgesellschaft mbH, pričom žalovaný 1/ je spoločníkom v spoločnosti EOS Slovensko Investment LC, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava, IČO: 470 32 979, ktorý je žalovaným 3/. Žalovaní 1/ a 3/ tak majú identické sídlo, identických spoločníkov, identické štatutárne orgány a identického prokuristu. S uvedeným súvisí priamo tá skutočnosť, že v záujme žalovaného 1/ a žalovaného 3/ je vydražiť byť za čo najnižšiu cenu, keďže ide o spriaznené osoby s rovnakým konečným užívateľom výhod.

2.1 Žalobkyňa tiež nesúhlasila s konštatovaním súdu prvej inštancie v bode 22. rozsudku; v konaní na prvoinštančnom súde bolo poukázané na to, že vyhotovený znalecký posudok č. 144/2022, ktorý namietala matka žalobkyne dňa 03.01.2023 v tom smere, že nezodpovedá realite a to o to viac, keď aj zo zápisnice o dražbe vyplýva, že znalecký posudok bol vypracovaný najmä zo znaleckého posudku č. 71/2010 zo dňa 14.05.2010, teda spred 13 rokov, t.j. z obdobia, ktoré nemá žiadny podklad na stanovenie všeobecnej hodnoty veci z roku 2022, vydraženej dňa 17.02.2023. Prílohou žaloby je aj Expertízne stanovisko realitnej kancelárie zo dňa 08.03.2023, podľa ktorého bola stanovená trhová hodnota bytu na sumu 120.000,-Eur. Tiež nie je zrejmé, prečo e-mail matky žalobkyne zo dňa 03.01.2023 nemožno považovať za námietky proti znaleckému posudku.

2.2 Žalobkyňa ďalej v odvolaní poukázala na bod 23. rozsudku súdu prvej inštancie s tým, že nesúhlasila, že právne posúdenie veci súdom prvej inštancie v znení „vymáhané sumy a suma dosiahnutá dražením neboli v takej vzájomnej disproporcii, ktorá by odôvodňovala záver o porušení ústavných práv vlastníčky nehnuteľnosti“, nie je jediným kritériom na posúdenie porušenia ústavných práv vlastníčky nehnuteľnosti a práve preto žalobkyňa poukazovala v konaní aj na rozsudok Krajského súdu v Prešove, sp.zn. 6Co/108/2011 zo dňa 22.11.2011, podľa ktorého „... nebolo a ani nemôže byť zmyslom a cieľom právnej úpravy výkonu záložného práva to, aby niekto v dražbe „kúpil“ rýchlo a lacnejšie. Ako je naznačené vyššie, výkon práva má v právnom štáte principiálne limity, na ktorých musí spoločnosť za každých okolností bezvýhradne trvať, pričom týmito princípmi nie sú kúpiť rýchlo lacno a pri nerešpektovaní ústavných práv osôb. Princípy zhmotnené v čl. 1 ods. 1 Ústavy SR musí reflektovať a napĺňať nielen aplikačná prax, ale svojou normotvornou činnosťou aj zákonodarca. Ak zákonodarca konštruuje právnu úpravu, dbá pritom na reflexiu ústavných limitov, ktoré podústavná právna úprava ďalej rozvíja. Preto ani záujmy veriteľa na uspokojenie pohľadávky nemôžu byť hlavným cieľom realizácie právnej úpravy dobrovoľných dražieb, ako je mylne vžitá v „aplikačnej praxi“.

2.3 Ďalej odvolateľka poukázala na bod 18. rozsudku s poukazom na to, že pri výške poskytnutého úveru jej rodičom v sume 35.400,-Eur bola nimi ako dlžníkmi zaplatená suma 20.000,-Eur, čo v spojení so všeobecnou hodnotou bytu stanovenou znaleckým posudkom vychádzajúcim z údajov posudku vyhotoveného v roku 2010 možno tiež definovať ako neprimerane nízku výšku pohľadávky a neprimerane nízke a neadekvátne ocenenie draženej nehnuteľnosti.

2.4 S odkazom na bod 21. rozsudku žalobkyňa tvrdila, že z priloženej fotodokumentácie nevyplýva skutočnosť o listinnom vyhotovení oznámenia o dražbe, keďže ohliadka dňa 06.02.2023 o 11.00 hod. sa fyzicky neuskutočnila, nebol vykonaný telefonát zo strany dražobnej spoločnosti, nebol označený

ani predmetný byt číslo 9, ani vstupné priestory k predmetnému bytu, ohliadok sa nezúčastnil žiaden záujemca; táto skutočnosť nevyplýva ani zo záznamov z ohliadok pre záujemcov (keďže sa ohliadok žiadni záujemcovia nezúčastnili). Žalobkyňa namietala, že žalovaným 2/ predložené záznamy sú vyhotovené len regionálnou zástupkyňou žalovaného 2/, nie sú nijakým spôsobom verifikovateľné, zvyraznené práve tým, že sa ohliadok nikto nezúčastnil. Možno tak konštatovať, že žalovaný 2/ neoznačil predmet dražby spôsobom podľa §11 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách.

2.5 Na základe skutočností, ktorými sú identický konečný užívateľ výhod v prípade navrhovateľa dražby ako žalovaného 1/ a vydražiteľa ako žalovaného 3/, žiadne vykonanie ohliadky, neoznačenie predmetu dražby, existencia jediného relevantného záujemcu – žalovaného 3/, všeobecná hodnota bytu stanovená znaleckým posudkom vychádzajúca z údajov posudku vyhotoveného v roku 2010 (13 rokov pred konaním dražby) tvoria reťaz na seba nadväzujúcich skutočností, spôsobujúci taký zásah do vlastníckeho práva žalobkyne, ktorý nie je ústavne udržateľný a vedie k vykonaniu dražby v rozpore s dobrými mravmi podľa §39 Občianskeho zákonníka.

2.6 Navyše podľa matky žalobkyne ako svedka v spore, došlo v prípade rodičov žalobkyne ako dlžníkov pôvodného veriteľa a jeho právneho nástupcu k vyhláseniu konkurzu. V prípade matky žalobkyne v konaní vedenom Okresným súdom Banská Bystrica sp.zn. 6Odk/402/2022, v ktorom súd uznesením zo dňa 04.11.2022 uviedol, že oddlžuje dlžníka tak, že dlžníka zbavuje všetkých dlhov, ktoré môžu byť uspokojené iba v tomto konkurze v rozsahu, v akom nebudú uspokojené v konkurze a dlhov, ktoré sú vylúčené z uspokojenia. V prípade otca žalobkyne tak bolo rovnako rozhodnuté dňa 19.10.2022 v konaní Okresného súdu Banská Bystrica sp.zn. 7Odk/357/2022. Podľa vedomostí žalobkyne pôvodný veriteľ Prvá stavebná sporiteľňa ani žalovaný 1/ svoje pohľadávky do konkurzu neprihlásili, pričom žalovaný 2/ o vyhlásení konkurzu bol upovedomený. V tejto súvislosti tak z dôvodu oddĺženia podľa osobitného predpisu dlh rodičov žalobkyne ako dlžníkov ku dňu konania dražby neexistoval, čo vyvoláva polemiku so skutočnosťami uvedenými súdom prvej inštancie (bod 19. rozsudku) o tom, že o výške pohľadávky voči rodičom žalobkyne bolo právoplatne rozhodnuté a tieto nároky nie je možné prejednávať a rozhodovať o nich opätovne; nie je tak zrejmé súvislosti s konkurzným konaním, o akú pohľadávku má ísť.

2.7 Keďže výrok II. napadnutého rozsudku je nadväzujúcim výrokom vo vzťahu k výroku I. napadnutého rozsudku, žalobkyňa podala odvolanie aj do II. výroku, ktorého správnosť a dôvodnosť je determinovaná výrokom vo veci samej.

2.8 Na základe uvedeného žalobkyňa navrhla, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I., II. zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie alebo sám rozhodol, t.j. zmenil napadnutý rozsudok podľa §388 C.s.p. a vyhlásil dražbu v zmysle žaloby za neplatnú a priznal žalobkyňi náhradu trov prvoinštančného konania a trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

3. Žalovaný 2/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne navrhol rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne a právne správny potvrdiť a uplatnil si nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. V prvom rade poukázal na skutočnosť, že žalovaný 1/ a žalovaný 3/ sú dve odlišné právnické osoby. Žalovaný 3/ ako účastník dražby a vydražiteľ nebol s poukazom na §5 Zákona o dobrovoľných dražbách osobou z dražby vylúčenou. Z uvedeného dôvodu je táto námietka žalobkyne bezdôvodná a pokiaľ sa s ňou súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku výslovne nevysporiadal, táto okolnosť nemôže mať za následok vyslovenie neplatnosti dražby. Žalovaný 2/ listinnými dôkazmi preukázal, že cena dosiahnutá vydražením bola riadne a včas zo strany žalovaného 3/ doplatená, žalovaný 2/ preukázal, že dražbe zabezpečil publicitu vysoko nad rámec zákonných požiadaviek za účelom zabezpečiť na dražbe čo možno najvyšší počet záujemcov.

3.1 Žalovaný 2/ nesúhlasil ani s námietkami žalobkyne ohľadom vyhotovenia znaleckého posudku č. 144/2022. Podľa ustanovenia §12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách platí, že dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku, alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. Podľa §12 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách, vlastníkom predmetu dražby je oprávnený do 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr 5 pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastníkom predmetu dražby žiada vyhotoviť znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca. Podľa §21 ods. 6 Zákona o

dražbách platí, že neplatnosť dražby nemožno vysloviť, ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby. V predmetnom prípade bol predmet dražby ohodnotený znaleckým posudkom č. 144/2022 vypracovaný dňa 07.11.2022 Ing. Petrom Makónim, znalcom zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom ministrom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností ev. č. znalca 912156, ktorým bola všeobecná hodnota predmetu dražby stanovená na sumu 80.900,-Eur. Znalecký posudok zaslal žalovaný 2/ žalobkyňi doporučenou zásielkou určenou do vlastných rúk, pričom žalobkyňa si túto zásielku osobne prevzala dňa 05.12.2022, avšak v zákonnej lehote námietky proti znaleckému posudku u žalovaného 2/ nevzniesla. Z uvedeného dôvodu e-mail matky žalobkyne, ktorý bol žalovanému 2/ doručený po uplynutí zákonnej lehoty 10 pracovných dní, nemôže byť považovaný za riadne a včas vznesené námietky voči znaleckému posudku.

3.2 Žalobkyňa znaleckú ohliadku predmetu dražby neumožnila a znalec musel vypracovať ohodnotenie predmetu dražby z dostupných zdrojov súlade s ustanovením §12 ods. 3 Zákona o dobrovoľných dražbách. Uvedenú skutočnosť preukázal žalovaný 2/ pred súdom prvého stupňa a nepoprela to ani samotná žalobkyňa. Vzhľadom na túto skutočnosť znalecké ohodnotenie predmetu dražby nemôže byť dôvodom pre vyslovenie neplatnosti dražby s poukazom na ustanovenie §21 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách.

3.3 V súvislosti s údajným podhodnotením znaleckého ohodnotenia predmetu dražby poukázal žalovaný 2/ najmä na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/233/2010 a na právne stanoviská obsiahnuté v rozhodnutiach všeobecných súdov, ktoré v obdobných prípadoch zaujali zhodné stanoviská, napr. Najvyšší súd Českej republiky sp.zn. 21Cdo/1263/2008 zo dňa 21.08.2009, Okresný súd Trenčín sp.zn. 16C/1/2014 zo dňa 03.03.2014, Krajský súd v Prešove sp.zn. 8Co/59/2013 zo dňa 28.10.2013, Okresný súd Piešťany sp.zn. 5C/251/2013 zo dňa 16.06.2014, Okresný súd Rožňava sp.zn. 4C/5/2014 zo dňa 14.04.2016, Krajský súd v Trnave sp.zn. 26Co/345/2014, Krajský súd v Prešove sp.zn. 9Co/126/2016, Najvyšší súd Slovenskej republiky sp.zn. 3Cdo/233/2010 z 03.10.2013, Krajský súd v Bratislave sp.zn. 4Cob/135/2020 zo dňa 23.09.2021, Krajský súd v Bratislave sp.zn. 2Co/2/2020 zo dňa 28.09.2022, Krajský súd v Trnave sp.zn. 24Co/56/2021 zo dňa 20.04.2022, Krajský súd v Košiciach sp.zn. 2Co/65/2020 zo dňa 27.05.2021. Najvyšší súd SR v uznesení sp.zn. 3Cdo/233/2010 zo dňa 03.10.2013 zaujal právne stanovisko, že pokiaľ ide o určenie ceny predmetu dražby, dovolací súd považuje za správny záver odvolacieho súdu, že určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby.

3.4 Odvolateľka ďalej tvrdí, že z fotodokumentácie predloženej žalovaným 2/ nevyplýva splnenie povinnosti podľa §11 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách. Žalovaný 2/ v tejto súvislosti poukázal na svoje stanovisko k žalobe a na dôkazy, ktoré súdu predložil, a z ktorých jednoznačne vyplýva splnenie povinnosti označiť predmet dražby. Skutočnosti uvedené žalobkyňou v odvolaní sa nezakladajú na pravde.

3.5 Ďalej žalobkyňa tvrdí, že v čase dražby dlh rodičov žalobkyne, pre ktorý sa dražba realizovala, neexistoval a poukázala na oddĺženie matky (6Odk/402/2022) a na oddĺženie otca (7Odk/357/2022). S uvedenou argumentáciou odvolateľky žalovaný 2/ nesúhlasil, pretože predmetnými oddĺženiami pohľadávka navrhovateľa dražby nezanikla. Poukázal na §166c ods. 1 písm. c) zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov, podľa ktorého oddĺžením nie je dotknutá zabezpečená pohľadávka v rozsahu, v ktorom je krytá hodnotou predmetu zabezpečovacieho práva. Je teda zrejme, že zabezpečená pohľadávka, t.j. aj pohľadávka, pre ktorú sa dražba realizovala, nie je oddĺžením dotknutá, a je zachovaná v celom rozsahu. Vzhľadom na funkciu zabezpečenej pohľadávky zákon o konkurze a reštrukturalizácii zachováva jej vymáhateľnosť v celom rozsahu počas oddľžovacieho konania a aj po jeho skončení. Vzhľadom na uvedené žalovaný 2/ konštatoval, že oddĺžením rodičov žalobkyne pohľadávka, pre ktorú sa realizovala dražba nezanikla a v čase dražby existovala.

3.6 Okrem toho poukázal aj na podstatnú skutočnosť, že táto argumentácia žalobkyne nebola obsiahnutá v žalobe a žalobkyňa ju prvýkrát uviedla až v odvolaní. V tomto kontexte s odkazom na §366 C.s.p. uvedené považoval za neprípustnú novotu v odvolacom konaní, a teda odvolací súd na túto skutočnosť nemôže prihliadať.

3.7 Žalovaný 2/ si uplatnil aj nárok na náhradu trov konania vrátane trov právneho zastúpenia, ktoré vyčíslil.

4. Žalovaní 1/ a 3/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne sa stotožnili s rozsudkom súdu prvej inštancie a odkázali na všetky svoje doterajšie vyjadrenia; vo vzťahu k novým skutočnostiam a predloženým

dôkazom žalovaní 1/ a 3/ vyjadrili názor, že odvolací súd by na takto namietané skutočnosti a predložené dôkazy nemal prihliadať. Poukázali na ustanovenie §153 ods. 1,2, §154 a §366 C.s.p. s tým, že v danom prípade nejde ani o jeden z prípadov, kedy by mal odvolací súd prihliadať na nové tvrdenia a dôkazy. Zákon umožňuje uplatniť prostriedky procesného útoku a obrany každej z protistrán a je na samotnom žalobcovi, aby predložil, resp. navrhol všetky dôkazy na preukázanie jeho tvrdení v čo najkratšom čase tak, aby ich súd mohol vykonať a prihliadnuť na ne.

4.1 Žalobkyňa v podanom odvolaní argumentuje vyhlásením konkurzu na majetok dlžníkov podľa štvrtej časti zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii. S odkazom na §166c ods. 1,2, §167g ods. 2, §167k ods. 1,3 Zákona v konkurze a reštrukturalizácii mali za to, že v prípade oddĺženia podľa štvrtej časti ZKR požívajú zabezpečení veriteľa osobitné postavenie charakteristické napr. tým, že svoju pohľadávku si v konkurze nemusia uplatniť prihláškou pohľadávky, ale sami môžu pokračovať vo výkone záložného práva a odvolanie žalobcu je s ohľadom na vyššie uvedené bez právneho významu, keďže nevychádza zo žiadneho právneho predpisu. Na podporu svojich tvrdení žalovaní 1/,3/ poukázali na rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach, č.k. 11Co/226/2019 - 310 zo dňa 25.09.2019, podľa ktorého „súd prvej inštancie v okolnostiach prípadu správne usúdil, že na majetok A, B bol vyhlásený osobitný druh konkurzu v rámci jej oddĺženia, ktorý podlieha komplexnej úprave v štvrtej časti zákona č. 7/2005 Z.z. Z tejto úpravy explicitne vyplýva, že majetok dlžníka, na ktorom viaznu zabezpečovacie práva, oddĺžovaciemu konkurzu zásadne nepodlieha, a že jeho zaradenie do konkurznej podstaty nie je daný (na rozdiel od konkurzu podľa druhej časti zmienenej zákona) zápisom do súpisu konkurznej podstaty správcom a prípadným vylúčením z takého súpisu rozhodnutím súdu na podklade excindačnej žaloby, ale je dôsledkom zákonom predpokladanej skutočnosti, ktorou je prihlásenie sa do konkurzu prednostným zabezpečeným veriteľom. Z toho je podľa názoru odvolacieho súdu potrebné vyvodiť, že pre zaradenie zaťaženého majetku do konkurznej podstaty je v oddĺžovacom konkurze jej zápis do súpisu konkurznej podstaty správcom právne bezvýznamnou skutočnosťou. Čo je ale ešte podstatnejšie z ust. §167k ods. 3 zákona č. 7/2005 Z.z., v zmysle ktorého, ak prednostný zabezpečený veriteľ alebo neskorší zabezpečený veriteľ, ktorého uspokojenie možno predpokladať zo zaťaženého majetku, pristúpi k výkonu zabezpečovacieho práva, zaťažený majetok prestane podliehať konkurzu, vyplýva, že ani prípadné zaradenie zaťaženého majetku do konkurznej podstaty nebráni výkonu zabezpečovacieho práva. To potom znamená, že ak by sme aj pripustili správnosť názoru odvolateľa o právotvorných účinkoch zápisu zaťaženého majetku do konkurznej podstaty oddĺžovaného dlžníka, čo odvolací súd činí skutočne len v teoretickej rovine v záujme presvedčivosti nadväzujúcej argumentácie, rozhodne nemôže obstať jeho predstava o možnosti vylúčiť ho z konkurznej podstaty oddĺžovaného dlžníka len na základe excindačnej žaloby. Zmienené zákonné ustanovenie totiž výslovne a spôsobom nepripúšťajúcim akúkoľvek inú interpretáciu stanovuje, že už len tým, že prednostný zabezpečený veriteľ pristúpi k výkonu zabezpečovacieho práva, zaťažený majetok prestane podliehať konkurzu. Odvolací súd na podklade týchto úvah uzavrel, že zápis zaťaženého majetku do konkurznej podstaty oddĺžovaného dlžníka je právne bezvýznamný nielen pre zaradenie toho majetku do konkurznej podstaty, ale aj pre jej vylúčenie z konkurznej podstaty následkom pristúpenia k výkonu zabezpečovacieho práva zabezpečeným veriteľom v zmysle §167k ods. 3 zákona č. 7/2005 Z.z. V ustanovení §167g veta prvá zákona č. 7/2005 Z.z. je zároveň explicitne upravené, že ak dražbu navrhla osoba, ktorá vykonáva záložné právo, vyhlásenie (oddĺžovacieho) konkurzu nebráni v konaní dražby, čo samo osebe vyvracia správnosť tiež ďalšieho nosného názoru odvolateľa, že žalovaný 2/ mal povinnosť od konania dražby upustiť už len preto, že na majetok A, B bol vyhlásený konkurz. Pokiaľ odvolateľ v odlišnej predstave (zrejme) vychádzal z úpravy ust. §19 ods. 1 písm. e) zákona č. 527/2002 Z.z., podľa názoru odvolacieho súdu prameniaceho z poznania historického kontextu tejto úpravy a vyplývajúceho z aplikácie už zmienených noriem, ktoré výkon zabezpečovacieho práva a osobitne aj dobrovoľnej dražby počas oddĺžovacieho konkurzu výslovne umožňujú, je potrebné toto zákonné ustanovenie vykladať v tom zmysle, že povinnosť dražobníka upustiť od dražby sa vzťahuje výlučne na prípad vyhlásenia konkurzu na majetok vlastníka predmetu dražby podľa druhej časti zákona č. 7/2005 Z.z. a nie na oddĺžovací konkurz podľa časti štvrtej tohto zákona, práve ktorý bol ale na majetok A, B vyhlásený“.

4.2 Ďalej žalovaní 1/, 3/ poukázali na zjavné účelové špekulácie žalobkyne ohľadom hodnoty nehnuteľnosti a výšky vydraženej sumy, keďže žalobkyňa spolu s dlžníkmi urobili v rámci dražobného konania všetko preto, aby odradili čo možno najväčší počet potenciálnych záujemcov o kúpu tejto nehnuteľnosti, resp. ich cieľom bolo odradiť všetkých záujemcov, čo má dôsledok na výslednú sumu, za ktorú je nehnuteľnosť vydražená. V tomto smere sa nejedná len o nesprístupnenie nehnuteľnosti záujemcom, či znalcom na ohodnotenie predmetu dražby, ale aj zriadenie vecného bremena doživotného užívania v prospech dlžníkov, pričom len táto právna vada predstavuje značné zníženie hodnoty nehnuteľnosti na dražbe.

4.3 Rovnako nedôvodné sú námietky žalobkyne smerujúce k záveru, že žalovaný 3/ nie je ako samostatná právnická osoba oprávnený zúčastniť sa dražby ako záujemca, pričom je zjavné, že jediným záujmom žalobcu bolo, aby k vydraženiu vôbec nedošlo. V tomto smere podľa názoru žalovaného 3/ je nevyhnutné zdôrazniť, že žalobkyňa v skutočnosti nepoukázala na porušenie žiadneho právneho predpisu a už vôbec nie ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré by malo za následok poškodenie práv žalobcu, ale práve naopak, obsahom odvolania žalobkyne je výlučne opomínanie porušenia povinností žalobkyne v dražobnom procese, pričom konanie žalobkyne predstavuje výlučne domáhanie sa ochrany porušenia vlastných povinností a vlastného nepoctivého zámeru.

4.4 Vzhľadom na uvedené skutočnosti žalovaní 1/,3/ navrhli odvolaciemu súdu napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť a priznať im nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

5. Žalobkyňa vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaných 1/, 2/, 3/ poukázala na to, že žalovaný 2/ mal vedomosť o konkurze už v čase pred konaním dražby, čo potvrdil e-mail zo spoločnosti U9 zo dňa 09.01.2023, v ktorom poukázala na §166c písm. c) zákona o konkurze a reštrukturalizácii. Pôvodný veriteľ Prvá stavebná sporiteľňa ani žalovaný 1/ svoje pohľadávky do konkurzu neprihlásili, pričom žalovaný 2/ o vyhlásení konkurzu bol upovedomený. K týmto skutočnostiam týkajúcim sa oddĺženia, sa vyjadrila svedkyňa na pojednávaní v deň vyhlásenia rozsudku dňa 30.01.2024. Z uvedeného dôvodu žalobkyňa v odvolaní poukázala na skutočnosť, že v prípade rodičov žalobkyne ako dlžníkov pôvodného veriteľa a jeho právneho nástupcu došlo k vyhláseniu konkurzu, pričom žalobkyňa k odvolaniu pripojila uznesenia Okresného súdu Banská Bystrica 6Odk/402/2022 a 7Odk/357/2022. Z uvedeného dôvodu dlh rodičov žalobkyne ako dlžníkov ku dňu konania dražby neexistoval, čo namietla žalobkyňa v odvolaní a nie je preto zrejmé, o uspokojenie akej existujúcej pohľadávky malo ísť v prípade vykonania predmetnej dobrovoľnej dražby v spojení s tým, že žalobkyňa žiadny záväzok (dlh) voči žalovanému nemá.

5.1 Namietla a nesúhlasila s tvrdením žalovaných 1/,3/ a zdôraznila, že druhá ohliadka predmetu dražby sa dňa 06.02.2023 o 11.00 hod. fyzicky neuskutočnila, nebol vykonaný telefonát zo strany dražobnej spoločnosti, nebol označený ani predmetný byt číslo 9, ani vstupné priestory predmetnému bytu, ohliadok sa nezúčastnil žiadny záujemca.

5.2 Prevod vlastníckeho práva a zriadenie vecného bremena sa uskutočnilo v roku 2014, teda niekoľko rokov pred konaním predmetnej dobrovoľnej dražby, pričom súd (vtedajší Okresný súd Brezno) v konaní sp.zn. 6C/52/2017 žalobu žalobcu Prvej stavebnej sporiteľni, a.s. Bratislava proti žalovanej A. A. o určenie neúčinnosti právneho úkonu darovacej zmluvy so zmluvou o zriadení vecného bremena zamietol. Prílohou žaloby bolo expertízne stanovisko realitnej kancelárie zo dňa 08.03.2023, podľa ktorého bola stanovená trhovú hodnota bytu na sumu 120.000,-Eur. Žalobkyňa stále tvrdí, že pri výške poskytnutého úveru jej rodičom v sume 35.400,-Eur bola nimi ako dlžníkmi zaplatená suma 20.000,-Eur, čo v spojení so všeobecnou hodnotou bytu stanovenou znaleckým posudkom vychádzajúci z údajov v posudku vyhotoveného v roku 2010, možno tiež definovať ako neprimerane nízku výšku pohľadávky a neprimerane nízke a neadekvátne ocenenie draženej nehnuteľnosti. Prílohou žaloby bolo expertízne stanovisko realitnej kancelárie zo dňa 08.03.2023, podľa ktorého bola stanovená trhovú hodnota bytu na sumu 120.000,-Eur. V ostatnom zotrvala žalobkyňa na skutočnostiach uvedených v písomnom odvolaní.

5.3 K vyjadreniu pripojila žalobkyňa screenshot e-mailovej komunikácie medzi H. A. a K. F..

6. Ďalšie relevantné vyjadrenia vo veci podané neboli.

7. Krajský súd ako súd odvolací (§34 C.s.p.) na základe odvolania podaného včas stranou sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§359, §362 C.s.p.) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§37 písm. m) C.s.p.) vec prejednal v medziach odvolania žalobcu (§380 ods. 1 C.s.p.) v rozsahu určenom §379 C.s.p. bez nariadenia pojednávania podľa §385 ods. 1 C.s.p. (a contrario) za použitia §177 ods. 2 písm. c) C.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne nie je dôvodné. Rozsudok súdu prvej inštancie s poukazom na §387 ods. 1,2 C.s.p. ako vecne a právne správny v plnom rozsahu potvrdil s tým, že v celom rozsahu odkazuje na jeho dôvody, v ktorých súd prvej inštancie zodpovedal všetky relevantné otázky pre správne rozhodnutie v tejto veci; súd prvej inštancie dostatočne zistil skutkový stav a vyvodil z neho správny právny záver, nedopusť sa pochybení ani v procesnom postupe, ktorým by znemožnil strane uskutočňovať jej patriace práva v takej miere, že by došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Odvolací súd neidentifikoval existenciu ani jedného z možných odvolacích dôvodov v zmysle §365 C.s.p., preto osvojac si presvedčivé odôvodnenie, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje, len zdôrazňuje nasledovné skutočnosti:

8. Podľa §387 ods. 1, 2 C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. 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.

9. Z obsahu súdneho spisu vyplýva, že žalobkyňa sa domáha určenia neplatnosti dražby bytu z dôvodu porušených ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách s tým, že žalovaní 1/ a 3/ sú identické právnické osoby, keďže v zmysle výpisu z obchodného registra majú rovnaké sídlo a rovnakého spoločníka, pričom žalovaný 1/ je zároveň spoločníkom spoločnosti žalovaného 3/; majú teda nielen identické sídlo, ale aj spoločníkov, štatutárne orgány a prokuristu; došlo podľa jej názoru k nezákonnému postupu v prípade dražby a úkonov, ktoré dražbe predchádzali, a to konkrétne k porušeniu povinností v ustanoveniach §11 ods. 4,5 Zákona o dražbách, pretože nehnuteľnosť nebola riadne označená ako predmet dražby, na vchodových dverách nebola umiestnená páska s nápisom dražba. Zverejnenie údajov o dražbe nebolo realizované v periodickej tlači, resp. žalobkyňa o takejto inzercii nemala vedomosť, dražbe mali predchádzať dve ohliadky, ktoré sa však nekonali, ani sa ich nikto nezúčastnil a ďalším porušením bolo nedodržanie pravidiel stanovených v §12 ods. 5 uvedeného zákona, keď znalecký posudok zjavne podhodnotil nehnuteľnosť, vychádzajúc z údajov niekdajšieho znaleckého posudku z roku 2010. Dražobník sa nezaoberal vznesenými námietkami vlastníka predmetu dražby, nedal vyhotoviť nový znalecký posudok v zákonom stanovenej lehote. Žalobkyňa tvrdila a poukazovala na neprímeranosť speňažovania majetku žalobkyne pre pohľadávku záložného veriteľa pri porovnaní skutočnej výšky vymáhanej pohľadávky a skutočnej trhovej hodnoty draženého bytu, čím došlo k neprímeranému zásahu do vlastníckych práv žalobkyne. Napokon tvrdila, že výkon záložného práva je závažným inštitútom a súd bez náležitého zistenia skutkových a právnych okolností nesmie uprieť ochranu tomu, kto sa tejto ochrany domáha, keď výkon záložného práva sa môže dotknúť obydliu žalobcu, ako aj ďalších nehnuteľností v jeho výlučnom vlastníctve.

9.1 Zo spisu je ďalej zistiteľné, že okresný súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to s čiastočným výpisom z listu vlastníctva č. XXXX, vyhotoveným dňa 22.03.2023 z internetového portálu Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky pre k.ú. D., z ktorého vyplynulo, že v prospech výlučného vlastníka žalovaného 3/ je vedená predmetná nehnuteľnosť na základe titulu nadobudnutia vlastníctva - výpisu osvedčenia o vykonaní dražby pod sp.zn. N 71/2023, NZ 4488/2023 zo dňa 17.02.2023, zapísaná pod Z-482/2023, pričom v časti C listu vlastníctva je k predmetnému bytu vedená ľarcha, a to právo doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v prospech I. A., nar. XX.XX.XXXX a H. A., nar. XX.XX.XXXX podľa zmluvy V-2584/20.

9.2 V spise je založená aj v liste vlastníctva citovaná notárska zápisnica o dobrovoľnej dražbe, kópia oznámenia o dražbe žalovaného 2/ pod sp.zn. 4/2023, kópia Expertízneho stanoviska spoločnosti Pečné bývanie realitná kancelária, spol.s.r.o., Trosky 17, Michalová, kópia rozsudku Okresného súdu Brezno, sp.zn. 6C/52/2017 zo dňa 17.07.2020 o určení neúčinnosti darovacej zmluvy zo dňa 29.12.2014, uzatvorenej medzi rodičmi žalobkyne ako darcami a žalobkyňou ako obdarovanou, ktorej predmetom bol prevod vlastníctva k predmetnému bytu, a to voči Prvej stavebnej sporiteľni, a.s., Bajkalská 30, Bratislava, ktorá neúčinnosť sa týkala aj zriadenia vecného bremena v prospech darcov.

9.3 Obsahom spisu sú aj fotografie zobrazujúce vchodové dvere bytu s menovkou A. A., s prilepenou páskou, na ktorej je trikrát napísané slovo dražba, na vchodových dverách sa súčasne nachádzalo aj listinné vyhotovenie oznámenia o dražbe so sp.zn. 4/23, pričom fotografia mala byť vyhotovená 27.01.2023 o 11.08 hod.; založený je aj opis záznamu z ohliadky pre záujemcov zo dňa 27.01.2023, ktorý mal byť spísaný za dražobníka L. M. s vyznačením poznámky, že predmet dražby nebol sprístupnený napriek tomu, že dlžníčka bola oboznámená s termínom ohliadky, predmet dražby bol označený oznámením o dražbe + dražobnou páskou, rovnako aj tabuľa vo vestibule; v uvedenom zázname v poznámke L. M. uviedla, že dlžníčka ju po zaslaní kontaktovala telefonicky, vyhrážala sa jej a nadávala; doložený bol aj druhý záznam z ohliadky pre záujemcov zo dňa 06.02.2023 o 11.00 hod., spísaný rovnakou osobou, kde je uvedené v poznámke, že predmet dražby opäť nebol sprístupnený, na ohliadku neprišiel žiaden záujemca. Predložené bolo písomné vyhotovenie oznámenia o dražbe, oznámenie Mesta Brezno z 21.02.2023, že dňa 16.01.2023 bolo na adresu Mestského úradu Brezno doručené oznámenie o dražbe, zverejnené na úradnej tabuli mestského úradu od 16.01.2023 do 20.02.2023, potvrdené ho mesto zasiela späť adresátovi, t.j. žalovanému 2/ ku sp.zn. 4/2023. Obsahom spisu je aj listinný výstup z internetového portálu Dražobných listov z 19.01.2023, kde bol zverejnený inzerát na pripravovaný predaj predmetného bytu, založené sú listinné výstupy internetových portálov N., O., P. a D., s inzerovanou dražbou ešte v roku 2021, kde inzerentom bol vždy žalovaný 2/, ktorý doložil aj inzerovanie pripravovanej dražby od roku 2021 na svojej internetovej stránke Q.. Obsahom spisu sú aj

ďalšie listiny z internetových portálov, z ktorých vyplýva, že inzercia predmetnej dražby bola vykonaná dňa 17.02.2023.

9.4 V spise je pripojený spisový materiál dražobníka k predmetnej dražbe, znalecký posudok vyhotovený znalcom Ing. Petrom Makónim, L. M. XX, L., v ktorom sa okrem iného konštatuje, že miestna ohliadka spojená s miestnym zisťovaním bez umožnenia vstupu do bytu vlastníkom nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 27.10.2022, preto znalec postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku podľa podkladov poskytnutých objednávateľom a v zmysle §12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. V spise je založená e-mailová komunikácia medzi K. F. za žalovaného 2/ a H. A., matkou žalobkyne.

9.5 Okresný súd pojednával dňa 05.12.2023 a 30.01.2024, na ktorom (poslednom) pojednávaní vyniesol odvolaním napadnutý rozsudok.

10. Predmetom tohto sporu je určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 17.02.2023, týkajúcej sa nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne, ktorú navrhol žalovaný 1/ ako záložný veriteľ, vykonal žalovaný 2/ ako dražobník a žalovaný 3/ sa stal vydražiteľom draženej nehnuteľnosti.

10.1 Podľa §21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v aktuálnom znení v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§23).

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

11. Žalobkyňa využila svoje právo podľa §21 zákona o dobrovoľných dražbách a v zákonnej lehote podanou žalobou žiadala určiť neplatnosť predmetnej dobrovoľnej dražby z dôvodov, ktoré v žalobe, resp. v priebehu sporu označila. Súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie na závere o neunesení dôkazného bremena žalobkyňou o tom, že boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, keďže ich žalobkyňa ničím nepreukázala; vychádzal pritom aj z obsahu dražobného spisu, z ktorého naopak vyplynulo, že dražobník si splnil povinnosti vyplývajúce zo zákona o dobrovoľných dražbách a procesne nepochybil pri realizácii dražby.

11.1 Odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie správne žalobu žalobkyne o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby posúdil ako nedôvodnú, keď v spore nebola preukázaná existencia žiadneho ňou tvrdeného dôvodu, ktorý by neplatnosť dobrovoľnej dražby zakladal.

11.2 Žalobkyňa v odvolaní v prvom rade tvrdí, že žalovaní 1/ a 3/ majú identické sídlo, spoločníkov, štatutárne orgány a prokuristu, že ide o spriaznené osoby s rovnakým konečným užívateľom výhod. Krajský súd poukazuje na ustanovenie §5 Zákona o dražbách, ktorý určuje okruh účastníkov dražby (napr. v odseku 7 a 8 stanovuje, že účastníkom dražby nemôže byť dražobník a zamestnanci dražobníka, ani osoba dražobníkovi a zamestnancovi blízka, právnická osoba, ktorú ovláda dražobník, právnická osoba, v ktorej je dražobník alebo jeho zamestnanec...ak je dražobník právnickou osobou, nemôže byť účastníkom dražby ani a) jeho štatutárny orgán, člen jeho štatutárneho orgánu, jeho prokurista alebo spoločník, b) osoba blízka osobe uvedenej v písmene a), c) právnická osoba, ktorú dražobník alebo osoba uvedená v písmenách a) a b) ovláda v čase, keď sa uskutočňuje dražba, d) právnická osoba, v ktorej je osoba uvedená v písmenách a) a b) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, alebo prokuristom, e) právnická osoba, ktorá je ovládaná osobou uvedenou v písmene d) v čase, keď sa uskutočňuje dražba, f) právnická osoba ovládajúca dražobníka v čase, keď sa uskutočňuje dražba. Nikto nesmie dražiť za osoby uvedené v tomto odseku...). Toto ustanovenie nevylučuje prepojenie navrhovateľa dražby a vydražiteľa, ktorú skutočnosť namietala odvolateľka; vyššie uvedené ustanovenie citovaného zákona prepojenia takýchto osôb nevylučuje; odvolacia námietka nie je dôvodná.

11.3 Žalobkyňa ďalej nesúhlasila so stanovením ceny draženej nehnuteľnosti v znaleckom posudku č. 144/2022 s tým, že nezodpovedá realite, keďže aj zo zápisnice o dražbe vyplýva, že znalecký posudok bol vypracovaný najmä zo znaleckého posudku č. 71/2010 zo dňa 14.05.2010, teda spred 13 rokov, ktorú skutočnosť podľa nej po doručení znaleckého posudku namietala; ani táto odvolacia námietka nie je dôvodná.

11.3.1 Podľa ustanovenia §12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách platí, že dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby; ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku, alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov; znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

11.3.2 Podľa §12 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách, vlastníkom predmetu dražby je oprávnený do 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom; dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr 5 pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď; ak vlastníkom predmetu dražby žiada vyhotoviť znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca; neplatnosť dražby nemožno vysloviť, ak neumožnil vlastníkom predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby (§21 ods. 6 zákona o dražbách).

11.3.3 V predmetnom prípade z obsahu spisu vyplýva, že predmet dražby bol ohodnotený znaleckým posudkom č. 144/2022 vypracovaný dňa 07.11.2022 Ing. Petrom Makónim, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota predmetu dražby na sumu 80.900,-Eur. Znalecký posudok zaslal žalovaný 2/ žalobkyňi doporučenou zásielkou do vlastných rúk, ktorú si žalobkyňa prevzala osobne dňa 05.12.2022. V zákonnej lehote námietky proti znaleckému posudku u žalovaného 2/ nevzniesla. Pokiaľ žalobkyňa tvrdila, že znalecký posudok namietala e-mailom jej matka, ktorý e-mail bol žalovanému 2/ doručený 03.01.2023, odvolací súd konštatuje, že matka žalobkyne síce bola splnomocnená žalobkyňou na jej zastupovanie v dražbe, avšak obsah e-mailu nebolo potrebné preskúmať - či jeho obsahom boli vznesené námietky voči znaleckému posudku, pretože bol žalovanému 2/ doručený po uplynutí zákonnej lehoty 10 pracovných dní; pokiaľ e-mail žalobkyňa považovala za námietky voči znaleckému posudku, námietky neboli riadne a včas vznesené, pretože 10 dňová lehota (pracovné dni) uplynula dňa 20.12.2022.

11.3.4 Ďalšia odvolacia námietka, že znalec neohliadol oceňovaný predmet dražby a vyhotovil znalecký posudok za použitia 13 rokov starého znaleckého posudku, tiež nie je dôvodná. Žalobkyňa znaleckú obhliadku predmetu dražby neumožnila, znalec preto vypracoval ohodnotenie predmetu dražby z dostupných zdrojov v súlade s ustanovením §12 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré skutočnosti boli nepochybne preukázané pred súdom prvej inštancie a žalobkyňou neboli popreté; znalecké ohodnotenie predmetu dražby nie je dôvodom pre vyslovenie neplatnosti dražby s poukazom na ustanovenie §21 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách.

11.4 V tomto kontexte žalobkyňa v odvolaní namietla disproporciu medzi vymáhanými sumami a sumou dosiahnutou dražením s tým, že pri výške poskytnutého úveru jej rodičom v sume 35.400,-Eur a pri zaplatení sumy 20.000,-Eur v spojení so všeobecnou hodnotou bytu stanovenou znaleckým posudkom, vychádzajúcim z údajov posudku vyhotoveného v roku 2010 možno definovať ako neprímerane nízku výšku pohľadávky a neprímerane nízke a neadekvátne ocenenie draženej nehnuteľnosti.

11.5 Túto odvolaciu námietku tiež nemožno považovať za dôvodnú: krajský súd zhodne so súdom prvej inštancie má za to, že Okresný súd Brezno v konaniach sp.zn.2Csp/9/2020 a Krajský súd v Banskej Bystrici sp.zn.13CoCsp/2/2020 ustálili čo do základu a výšky pohľadávku právneho predchodcu žalovaného 1/ Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. (ďalej v texte aj len „PSS“) voči žalobkyňi, resp. jej právnym predchodcom s tým, že Okresný súd Brezno v ďalšom spore rozsudkom č.k. 6C/52/2017-233 zo dňa 17.07.2020 určil, že darovacia zmluva zo dňa 29.12.2014, uzatvorená medzi žalobkyňou ako obdarovanou a jej rodičmi ako darcami, ktorej predmetom bol prevod vlastníctva k draženým nehnuteľnostiam a zriadenie vecného bremena, spočívajúce v práve doživotného bývania a užívania predmetných nehnuteľností v prospech darcov sú voči PSS, a.s. právne neúčinné; rozsudok okresného súdu Krajský súd v Banskej Bystrici ako vecne a právne správny potvrdil (rozsudkom č.k.16Co/66/2020-309 zo dňa 29.04.2021 po pôvodnom zrušení rozsudku Okresného súdu Brezno č.k.6C/52/2017-160 z 11.09.2018 uznesením č.k. 16Co/95/2019-211 zo dňa 25.03.2020). Výšku pohľadávky, pre ktorú bola vykonaná dobrovoľná dražba, je preto potrebné považovať za ustálenú.

11.6 Odvolateľka ďalej tvrdí, že z fotodokumentácie predloženej žalovaným 2/ nevyplýva splnenie povinnosti podľa §11 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách. Ani túto odvoláciu námietku krajský súd nepovažoval za dôvodnú, pretože v spise sú zabezpečené dôkazy, ktoré okresný súd riadne a zákonne vyhodnotil (bod 21 rozsudku); úkony, smerujúce k ohodnoteniu predmetu dražby, pri inzercii a oznamovaní termínu dražby, ohliadkach pre záujemcov a napokon aj počas dražby samotnej, boli urobené v súlade s ustanoveniami zákona č. 527/2002 Z.z.; žalovaný 2/ doložil okrem iného riadne označenie draženého bytu, páskou umiestnenou na vchodových dverách bytu, spolu s listinným vyhotovením oznámenia o dražbe, s dostatočným časovým predstihom zverejnenie pripravovanej dražby na úradnej tabuli Mestského úradu Brezno, v periodickej tlači a na internetových portáloch, zrozumiteľne a presne boli stanovené termíny ohliadky draženej nehnuteľnosti pre prípadných záujemcov.

11.7 Ani ďalšia odvolacia námietka žalobkyne, že v čase dražby dlh jej rodičov, pre ktorý sa dražba realizovala, neexistoval s poukazom na oddĺženie jej matky (6Odk/402/2022) a oddĺženie jej otca (7Odk/357/2022), nie je dôvodná - predmetnými oddĺženiami pohľadávka navrhovateľa dražby nezanikla. Podľa §166c ods. 1 písm. c) ako aj ďalších ustanovení zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov (§167g ods.2, §167k ods.1,3) oddĺžením nie je dotknutá zabezpečená pohľadávka v rozsahu, v ktorom je krytá hodnotou predmetu zabezpečovacieho práva; zabezpečená pohľadávka, t.j. aj pohľadávka, pre ktorú sa dražba realizovala, nie je oddĺžením dotknutá, a je zachovaná v celom rozsahu, pretože vzhľadom na funkciu zabezpečenej pohľadávky zákon o konkurze a reštrukturalizácii zachováva jej vymáhateľnosť v celom rozsahu počas oddľžovacieho konania a aj po jeho skončení; v prípade oddĺženia podľa štvrtej časti citovaného zákona požívajú zabezpečení veritelia osobitné postavenie, keď napr. svoju pohľadávku si v konkurze nemusia uplatniť prihláškou pohľadávky, ale sami môžu pokračovať vo výkone záložného práva.

11.8 Nesúhlas žalobkyne v odvolaní s dôvodmi rozsudku súdu prvej inštancie (bod 23.), že „...Súd tak v konečnom dôsledku mohol porovnať všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, určenú v znaleckom posudku Ing. Makóniho na 80.900,- Eur, resp. cenu dosiahnutú dražbou samotnou, teda 72.810,- Eur, s výškou pohľadávky, ktorá bola vymáhaná na základe judikovaného stavu tejto pohľadávky uvedenými rozhodnutiami súdov, teda na istine 34.350,02 Eur, spolu s úrokom vo výške 5,59 % ročne zo sumy 32.360,51 Eur od 09.02.2018 až do zaplatenia, spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 32.360,51 Eur od 09.02.2018 až do zaplatenia, ku ktorým je potrebné ako príslušenstvo pripočítať aj trovy prvoinštančného konania, trovy odvolacieho konania a náklady dražby samotnej, na základe čoho bolo možné konštatovať, že vymáhané sumy a suma dosiahnutá dražením neboli v takej vzájomnej disproporcii, ktorá by odôvodňovala záver o porušení ústavných práv vlastníčky nehnuteľnosti...“ rovnako nemohol zvrátiť správny záver súdu prvej inštancie, pretože žalobkyňa v tejto súvislosti len poukázala na bod 23. rozsudku súdu prvej inštancie s tým, že nesúhlasila s právnym posúdením veci súdom prvej inštancie v znení „vymáhané sumy a suma dosiahnutá dražením neboli v takej vzájomnej disproporcii, ktorá by odôvodňovala záver o porušení ústavných práv vlastníčky nehnuteľnosti“, čo nie je jediným kritériom na posúdenie porušenia ústavných práv vlastníčky nehnuteľnosti a práve preto žalobkyňa poukázala v konaní aj na rozsudok Krajského súdu v Prešove, sp.zn. 6Co/108/2011 zo dňa 22.11.2011, podľa ktorého „... nebolo a ani nemôže byť zmyslom a cieľom právnej úpravy výkonu záložného práva to, aby niekto v dražbe „kúpil“ rýchlo a lacnejšie. Ako je naznačené vyššie, výkon práva má v právnom štáte principiálne limity, na ktorých musí spoločnosť za každých okolností bezvýhradne trvať, pričom týmito princípmi nie sú kúpiť rýchlo lacno a pri nerešpektovaní ústavných práv osôb. Princípy zhmotnené v čl. 1 ods. 1 Ústavy SR musí reflektovať a naplňať nielen aplikačná prax, ale svojou normotvornou činnosťou aj zákonodarca. Ak zákonodarca konštruje právnu úpravu, dbá pritom na reflexiu ústavných limitov, ktoré podústavná právna úprava ďalej rozvíja. Preto ani záujmy veriteľa na uspokojenie pohľadávky nemôžu byť hlavným cieľom realizácie právnej úpravy dobrovoľných dražieb, ako je mylne vžitá v „aplikačnej praxi“.

12. Z námietok žalobkyne v odvolaní krajský súd neidentifikoval žiadny odvolací dôvod; odkazuje na uznesenie Najvyššieho súdu z 28.08.2020 sp.zn.6Cdo/66/2019, ktoré bolo prijaté ako judikát na zasadnutí občianskoprávneho kolégia najvyššieho súdu 30.03.2021, podľa ktorého predpokladom úspešnosti žaloby o určenie neplatnosti dražby nie je len to, že boli porušené ustanovenia zákona, ale aj to, že žalobca bol práve porušením týchto ustanovení fakticky dotknutý na svojich právach s tým, že obidva predpoklady musia byť splnené súčasne. V posudzovanom prípade z vykonaného dokazovania vyplynulo, že uvedené predpoklady neboli naplnené, žalovaný 2/ si splnil svoje povinnosti zo zákona o dobrovoľných dražbách a žalobkyňa nepreukázala, žeby bola porušením týchto ustanovení fakticky dotknutá na svojich právach.

13. Hoci žalobkyňa využila svoje právo podľa §21 Zákona o dobrovoľných dražbách a v zákonnej lehote podanou žalobou žiadala určiť neplatnosť predmetnej dobrovoľnej dražby z dôvodov, ktoré v žalobe, resp. v priebehu sporu označila, odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie správne jej žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby posúdil ako nedôvodnú, keďže v spore nebola preukázaná existencia žiadneho žalobkyňou tvrdeného dôvodu, ktorý by neplatnosť dobrovoľnej dražby zakladal.

14. Na základe uvedených záverov potom odvolací súd podľa §387 ods. 1,2 C.s.p. rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

14.1 Odvolaním napadnutý závislý (§379 písm. a) C.s.p.) výrok II. o nároku na náhradu trov konania odvolací súd formálne zmenil z dôvodu potreby jeho vykonateľnosti. Týmto výrokom okresný súd žalovaným 1/,2/,3/ síce priznal nárok na náhradu trov konania proti žalobkyni v celom rozsahu, neuložil však žalobkyni povinnosť tieto trovy konania zaplatiť. Súdny úradník, rozhodujúci postupom podľa §262 ods.2 C.s.p. po právoplatnosti rozhodnutia rozhoduje (len) o výške náhrady trov konania, neukladá povinnosť zaplatiť náhradu trov konania.

14.2 V zmysle uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn.6Cdo/41/2016 zo dňa 25.05.2017 rozhodnutie o trovách konania, priznávajúce ich náhradu, musí byť vykonateľné (§232 ods.1 C.s.p.), pretože podľa výslovného znenia §262 ods.2 C.s.p. rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí (samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník) už len o výške náhrady trov konania; súd prvej inštancie v rozhodnutí podľa §262 ods.2 C.s.p. nemôže rozhodnúť o uložení povinnosti jednej sporovej strane zaplatiť náhradu trov konania druhej sporovej strane. O povinnosti zaplatiť náhradu trov konania preto musí rozhodnúť súd, rozhodujúci o nároku na náhradu trov konania podľa §262 ods.1 C.s.p. Tomu musí zodpovedať aj formulácia tzv. náhradového výroku, t.j. musí v ňom byť uvedené, kto a komu má zaplatiť náhradu trov konania s tým, že iba o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie (obdobne rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6Cdo/83/2021 zo dňa 07.02.2024). Len takouto formuláciou výroku o náhrade trov konania bude splnená požiadavka zákona, aby rozhodnutie súdu o nároku na náhradu trov konania v spojení s rozhodnutím o výške tejto náhrady bolo vykonateľné, teda aby bolo spôsobilým exekučným titulom pre prípadné vynútenie ním uloženej povinnosti.

14.3 Odvolací súd preto v súlade s §388 C.s.p. zmenil výrok napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie o náhrade trov konania a určil lehotu 3 dní na plnenie od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania (výrok II.).

15. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v zmysle §396 ods.1 C.s.p. v spojení s §255 ods.1 C.s.p. tak, že žalobkyni uložil povinnosť zaplatiť náhradu trov odvolacieho konania žalovaným 1/,2/,3/ v rozsahu 100%, pričom o samotnej výške trov odvolacieho konania rozhodne súdny úradník súdu prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej samostatným uznesením. Lehotu na plnenie odvolací súd určil na tri dni od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania (výrok III.).

16. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§393 ods. 2 druhá veta C.s.p.).

Poučenie:

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

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 C.s.p.).

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 C.s.p.)

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 C.s.p.).

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) (§ 422 ods. 1 C.s.p.).

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

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 C.s.p.).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 C.s.p.).

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 (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

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

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

a) ktorému súdu je určené,

b) kto ho robí,

c) ktorej veci sa týka,

d) čo sa ním sleduje a

e) podpis.

(§ 127 ods. 1 C.s.p.)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 C.s.p.).

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 C.s.p.). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z.z.).

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

Povinnosť podľa predchádzajúceho odseku 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 C.s.p.).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 C.s.p. a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.