

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 10Co/79/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1113225340
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 12. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Kučerová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2025:1113225340.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Kučerovej a členov senátu JUDr. Maroša Maškoviča a Mgr. Jany Janics Bajánkovej, v právnom spore žalobcov: 1/ L. L. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom U. Č.. XXXX/XX, Q., 2/ M. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom U. Č.. XXXX/XX, Q., obaja zastúpení advokátom: JUDr. Jozef Polák, Aleja Slobody č. 1890/50, Dolný Kubín, proti žalovaným: 1/ Tatra banka, a.s. so sídlom Hodžovo námestie č. 3, Bratislava, IČO: 00 686 930, 2/ AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o. so sídlom Kopčianska č. 10, Bratislava, IČO: 46 141 341, zastúpená advokátom: Mgr. Marek Piršel, Kopčianska č. 10, Bratislava - mestská časť Petržalka, 3/ T. G. Š., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Č.. A. Č.. XXXX/XX, Q., zastúpený: Advokátskou kanceláriou ŠKODLER & PARTNERS, s. r. o. so sídlom Dobšinského č. 12, Bratislava, IČO: 47 238 232, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, na odvolanie žalobcov 1/, 2/ proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I č. k. 4C/148/2013 - 840 zo dňa 15. októbra 2021 v spojení s opravným uznesením č. k. 4C/148/2013 - 877 zo dňa 19. októbra 2021, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie č.k. 4C/148/2013-840 zo dňa 15.10.2021 v spojení s opravným uznesením č.k. 4C/148/2013-877 zo dňa 19.10.2021 mení tak, že sa určuje, že dobrovoľná dražba realizovaná dražobníkom AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o. so sídlom Kutlíkova 17, 852 50 Bratislava, IČO: 46 141 341, konaná dňa 29.04.2013 o 10.30 hod. na B. E. XX F. Q., blok J., XX. poschodie, miestnosť č. XXXX v budove A., predmetom ktorej bola dražba nehnuteľnosti - bytu č. XX, nachádzajúceho sa na X. poschodí bytového domu súpisné č. XXXX, XXXX XXXX, na U. E. č. XX, vchod U. XX, F. Q., postavený na pozemku parc. registra "C" č. XXXX o výmere 1964 m2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 383/10000, vedený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu na LV č. XXXX, okres Bratislava I., obec Ba - m.č. P. L., k.ú. P. L. - spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 383/10000 k pozemku parc. registra "C" č. XXXX o výmere 1964 m2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, vedeného Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu na LV č. XXXX, okres Bratislava I., obec Ba - m.č. P. L., k.ú. P. L., ktorej vydražiteľom sa stal T. G. Š., rod. Š., narodený XX.XX.XXXX, bytom Č.. A. XXXX/XX, XXX XX Q. - S. Q., a ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou zo dňa 29.04.2013 č. N 189/2013, Nz 14017/2013, NCRI 14316/2013, spísanou L. P. U., notárkou so sídlom Š. X, P., j e n e p l a t n á .

Žalobcovi 1/ a 2/ sa priznáva voči žalovaným 1/, 2/ a 3/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým, v poradí druhým, rozsudkom zamietol žalobu a priznal žalovaným 1/, 2/ a 3/ nárok na náhradu trov prvoinštančného i odvolacieho konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške trov konania rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

2. Svoje rozhodnutie odôvodnil právne ust. § 21 ods. 2 až 5 v spojení s § 10 ods. 1, § 11 ods. 2, 4, § 12 ods. 1, 4, § 16 ods. 1, 2, 3, 6, 7, 10, § 17 ods. 5 písm. a), ods. 6, 8, § 18 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení účinnom ku dňu konania dobrovoľnej dražby, ust. § 17 ods. 8 zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, prílohou č. 3 k Vyhláske č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov, § 583 Obč. zák. a vecne tým, že predmetom dobrovoľnej dražby bol záloh slúžiaci žalovanému 1/ ako veriteľovi na zabezpečenie jeho pohľadávky voči žalobcovi 1/ ako dlžníkovi a žalobkyni 2/ ako spoludlžníčke zo zmluvy o hypotekárnom úvere č. 2003030850 zo dňa 15.12.2003, na základe ktorej žalovaný 1/ poskytol žalobcom 1/, 2/ hypotekárny úver v sume 4 800 000,- Sk (159 330,81 €) a svoju pohľadávku zabezpečil záložným právom k predmetu dražby na základe zmluvy o záložnom práve zo dňa 21.10.2003, pričom žalobcovia hypotekárny úver riadne a včas nesplácali (Oznámenie o mimoriadnej splatnosti úveru zo dňa 10.12.2012, v ktorom je uvedená výška pohľadávky úveru k 10.12.2012: 34 465,10 €, z toho istina: 33 300,63 €, riadny úrok: 897,62 €, úrok z omeškania: 266,85 €, poplatky: 0,00 €), preto žalovaný 1/ pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, jednalo sa o v poradí prvú dražbu realizovanú žalovaným 2/ ako dražobníkom, ktorá sa konala dňa 29.04.2013 o 10:30 hod. na B. E. XX F. Q. v budove A., predmetom dražby bola nehnuteľnosť - byt č. XX nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu so súpisným číslom XXXX, XXXX XXXX na U. E. Č.. XX F. Q. (nehuteľnosť špecifikovaná vo výroku tohto rozsudku odvolacieho súdu) a vydražiteľom sa stal žalovaný 3/. Napriek včasne podanej žalobe o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby súd prvej inštancie nevzhladol dôvodnosť žalobcami tvrdenej neplatnosti zmluvy o dobrovoľnej dražbe zo dňa 25.03.2013 pre rozpor s § 11 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. v znení účinnom v rozhodnom čase, keď argumentovali tým, že podmienky predaja predmetu dražby nesmú byť určené tak, aby bol obmedzený záujem o účasť na dražbe a porušenie zákonného ustanovenia videli v tom, že jeden pracovný deň pred vykonaním dražby bol uzatvorený dodatok k zmluve, ktorý znížil najnižšie podanie na sumu 230 000,- € a práve za túto sumu vydražiteľ nadobudol nehnuteľnosť, súc v presvedčení, že vydražiteľ sa dohodol s aukčnou spoločnosťou práve na takomto znížení najnižšieho podania, ktoré zároveň bolo také, že po odpočítaní nákladov na dražbu bol zostatok vo výške zodpovedajúcej úhrade ďalších záložným právom zabezpečených pohľadávok, dôvodiac tým, že ak by došlo k zníženiu najnižšieho podania 30 dní pred konaním dražby, mohlo by prísť na dražbu viacero záujemcov a nie iba jeden - vydražiteľ, ktorý o tomto znížení musel vedieť, nakoľko súdu prvej inštancie vyplynula nedôvodnosť tejto námietky zo znenia § 18 ods. 1 vety druhej zákona č. 527/2002 Z.z., ktorý počíta s možnosťou výskytu zmien v rozsahu práv a povinností viaznucich na predmete dražby a s ním spojených alebo stavu, v ktorom sa predmet dražby nachádza, kedy je dražobník povinný vyhotoviť a pripojiť dodatok k zverejneniu oznámenia o dražbe bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o zmenách dozvedel, preto súd prvej inštancie zastal názor, že uzatvorenie Dodatku č. 1 k zmluve o dobrovoľnej dražbe zo dňa 26.04.2013 umožňovalo žalovaným 1/, 2/ ustanovenie § 18 ods. 1 veta prvá (mal na myslí vetu druhú, pozn. odvolacieho súdu) zákona č. 527/2002 Z. z. v znení účinnom v rozhodnom čase. Ako nedôvodné vyhodnotil súd prvej inštancie žalobcami namietané porušenie ustanovenia § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. tým, že cena nehnuteľností bola podhodnotená a žalovaný 2/ nezaistil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby, nakoľko predmet dražby bol ohodnotený znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností I.. L. R. v znaleckom posudku č. 12/2013 zo dňa 10.02.2013 na sumu 237 000,- € (správne má byť 273 000,- €) a určenie všeobecnej hodnoty predmetu dražby nie je otázkou právnou, ale otázkou, na ktorej posúdenie sa vyžaduje osobitné odborné vzdelanie a spadá do výlučnej kompetencie znalcov, preto vzhľadom na splnenie všetkých ustanovení § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. vyžadovaných podmienok - cena predmetu dražby bola stanovená znaleckým posudkom - súd prvej inštancie konštatoval, že k porušeniu zákona nedošlo a považoval za žiaduce objasniť, že ak by bolo pravdivé tvrdenie žalobcov o podhodnotení všeobecnej hodnoty predmetu dražby stanovenej znaleckým posudkom, táto skutočnosť by nemala žiaden vplyv na cenu predmetu dražby vygenerovanú na dražbe, pretože na dražbe by v takom prípade došlo k predaju predmetu dražby za vyššiu cenu vygenerovanú trhom a teda samotné stanovenie hodnoty predmetu dražby znaleckým posudkom nebráni jeho predaju za vyššiu cenu, pretože skutočná cena sa generuje na dražbe prostredníctvom voľnej súťaže, kde sa v danom čase stretnú ponuky záujemcov o predmet dražby a výsledkom je stanovenie trhovej ceny, tzn. najvyššej ceny, pričom znalcom zistená cena je len procesným podkladom dražobníka. Za nedôvodnú považoval súd prvej inštancie aj právnu námietku žalobcov týkajúcu sa porušenia ustanovenia § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z., keď žalovaný 2/ včas - najneskôr 30 dní pred konaním dražby - nedoručil žalobcovi 1/ znalecký posudok, nakoľko súdu prvej inštancie zo žalovaným 2/ predloženého originálu listinného dôkazu, nachádzajúceho sa v prílohovvej

obálke na č. I. 246a - Podací hárok zo dňa 28.03.2013 - vyplynulo, že žalovaný 2/ zaslal žalobcovi 1/ pod podacím číslom 00149932 (a tiež žalobkyni 2/ pod podacím číslom 00149933) znalecký posudok dňa 28.03.2013, čím vzhľadom na dátum konania dražby (29.04.2013) si splnil povinnosť stanovenú ustanovením § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z., nakoľko súd prvej inštancie ozrejmil, že zákon neurčuje dražobníkovi povinnosť uvedené písomnosti doručiť, ale len zaslať s tým, že zákon č. 527/2002 Z. z. rozlišuje medzi pojmami zasielanie a doručovanie, o čom svedčí i samotný názov § 10 zákona, ktorý znie: „Zasielanie a doručovanie písomností a zasielanie peňažných čiastok“ a s tým, že rozlišovanie medzi týmito dvomi pojmami napokon deklaruje aj súdna prax. K rovnakému právnomu záveru súd prvej inštancie dospel aj v súvislosti s namietaným ustanovením § 17 ods. 5 písm. a) zákona č. 527/2002 Z. z., keď nenariadil žalobcami navrhované znalecké dokazovanie za účelom zistenia pravosti podpisu žalobkyne 2/ na doručenke, ktorou jej žalovaný 2/ zaslal oznámenie o dražbe, znalecký posudok + V a ktorú mala podľa údaju na doručenke prevziať do vlastných rúk dňa 02.04.2013, nakoľko žalovaný 2/ ako dražobník bol povinný Oznámenie o dražbe č. 006/2013 zo dňa 25.03.2013 žalobkyni 2/ najmenej 30 dní pred začatím dražby zaslať a túto zákonnú povinnosť si splnil tým, že Oznámenie o dražbe zo dňa 25.03.2013 zaslal žalobkyni 2/ dňa 28.03.2013, o čom svedčí žalovaným 2/ predĺžený originál Podacieho hárku zo dňa 28.03.2013, pričom ustanovenie § 17 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z. neurčuje dražobníkovi povinnosť oznámenie o dražbe doručiť subjektom vymenovaným v písmenách a) až i), ale stanovuje povinnosť oznámenie o dražbe im len zaslať. Po preskúmaní zmluvy o dobrovoľnej dražbe zo dňa 25.03.2013 v spojení s rámcovou zmluvou o vykonávaní dražieb zo dňa 07.07.2011 a v nadväznosti na Dodatok č. 1 k zmluve o dobrovoľnej dražbe zo dňa 26.04.2013 súd prvej inštancie nezistil ani porušenie namietaného ustanovenia § 16 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., nakoľko pokiaľ ide o žalobcami tvrdenú neprípustnosť uzatvorenia rámcovej zmluvy o výkone dražby z dôvodu, že žalovaný 1/ ako záložný veriteľ si vytvoril akoby mandátnu zmluvu, na základe ktorej bude pre neho žalovaný 2/ vykonávať jednotlivé dražby, čím dražobník neháji záujmy všetkých zainteresovaných v dražbe, ale len záujmy záložného veriteľa a žalobcami tvrdený rozpor rámcovej zmluvy so zákonom z dôvodu, že jej uzatvorenie predchádza začatiu výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, hoci zmluvu o výkone dražby (ani ako rámcovú zmluvu) nemožno uzatvoriť predtým, ako vzniknú dôvody na vymáhanie pohľadávky formou realizácie záložného práva, súd prvej inštancie považoval za logické, že žalovaný 1/ ako navrhovateľ dražby so žalovaným 2/ ako dražobníkom spolupracuje pri výkone dobrovoľných dražieb, uzavreli medzi sebou pre potreby podrobnejšieho usporiadania vzájomných práv a povinností rámcovú zmluvu o vykonávaní dražieb dňa 07.07.2011 s tým, že následne ku každému jednotlivému predmetu dražby uzatvárajú osobitnú zmluvu o vykonaní dražby tak, ako tomu bolo aj v danom prípade a skonštatoval, že uzatvorenie rámcovej zmluvy medzi účastníkmi právnych vzťahov v rámci dlhodobej spolupráce je bežnou obchodnou praxou, ktorá neodporuje obchodným zvyklostiam ani samotnému zákonu č. 527/2002 Z. z., ktorý iba vymenúva podstatné náležitosti zmluvy o vykonaní dražby v § 16 ods. 2 bez bližšej špecifikácie formy takejto zmluvy, pričom v zmluve o dobrovoľnej dražbe zo dňa 25.03.2013 je explicitne uvedené, že jej súčasťou je rámcová zmluva o vykonávaní dražieb zo dňa 07.07.2011, preto k námietkam žalobcov o neplatnosti zmluvy o dobrovoľnej dražbe z dôvodu, že táto nemôže odkazovať vo svojich podstatných náležitostiach na skôr uzatvorenú rámcovú zmluvu uviedol, že takúto formu zmluvy o vykonaní dražby zákon nezakazuje, a preto tieto dve zmluvy je nutné posudzovať ako celok a nie je možné úspešne napadnúť platnosť zmluvy o vykonaní dražby, ak niektoré podstatné náležitosti tejto zmluvy boli dohodnuté v jej prílohe tvoriacej neoddeliteľnú súčasť zmluvy. Súd prvej inštancie konštatoval dodržanie postupu aj v zmysle ust. § 16 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z., keď najnižšie podanie na dražbe bolo stanovené vo výške znaleckého posudku, následne bolo dohodnuté zníženie najnižšieho podania s vymedzením presnej sumy, o ktorú je možné najnižšie podanie znížiť a napriek tomu, že zákon o dobrovoľných dražbách umožňuje najnižšie podanie znížiť na 75 % znaleckého posudku už v prvom kole dražby, toto bolo znížené iba o cca 84 % z hodnoty znaleckého posudku (súd prvej inštancie mienil „iba na cca 84 % z hodnoty znaleckého posudku“; pozn. odvolacieho súdu). K namietanému porušeniu ustanovenia § 16 ods. 7 zákona č. 527/2002 Z. z. z dôvodu v zmluve o dobrovoľnej dražbe zo dňa 25.03.2013 absentujúceho oprávnenia licitátora znížiť podanie a uvedenia sumy, o ktorú je najnižšie podanie možné znížiť, súd prvej inštancie konštatoval neopodstatnenosť tohto tvrdenia, nakoľko ide len o fakultatívne náležitosti zmluvy o vykonaní dražby, ktoré ak nie sú obsahom zmluvy, nie je možné zmluvu o vykonaní dražby považovať za neplatnú a odhliadnuc od uvedeného z vykonaného dokazovania zistil, že oprávnenie dražobníka znížiť najnižšie podanie obsahuje tabuľka „PODMIENKY DRAŽBY“ na strane 3 zmluvy o vykonaní dražby, pričom konkrétne podmienky zníženia sú následne upravené v Dodatku č. 1 k zmluve o vykonaní dražby. Za bezpredmetné v konaní považoval súd prvej inštancie poukazovanie žalobcov na možný nesúlad zákona o dobrovoľných dražbách s ústavou Slovenskej republiky, nakoľko preskúmanie súladu zákonov s

ústavou nepatrí do pôsobnosti všeobecných súdov a taktiež namietaný postup súdneho exekútora pri výkone svojej činnosti, ktorý vykonáva exekúciu v prospech jedného z veriteľov dlžníka, nemôže byť predmetom preskúmania v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby, nakoľko jeho postup nemá žiadny vplyv na zákonnosť dobrovoľnej dražby. Doterajšiu spornosť ohľadom platnosti zmluvy o dobrovoľnej dražbe zo dňa 25.03.2013 pre rozpor s ustanovením § 16 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. z dôvodu týkajúceho sa špecifikácie dôvodu konania dražby mal súd prvej inštancie odstránenú vzhľadom na záväzný právny názor odvolacieho súdu, podľa ktorého dôvod konania dražby bol jednak určený a špecifikovaný číslami dvoch zmlúv, z ktorých na jednej je uvedený zrejme nesprávny dátum uzavretia, avšak na druhej zmluve je uvedený správne, a preto nemožno vyvodiť záver o neplatnosti dražby z dôvodu nesprávneho dátumu platnosti a účinnosti jednej zo zmlúv a tiež s poukazom na skutočnosť, že dôvodom dobrovoľnej dražby bola existencia splatných pohľadávok, ktoré boli zabezpečené záložným právom k predmetu dražby. K doterajšej spornosti ohľadom porušenia ustanovenia § 17 ods. 8 zákona č. 527/2002 Z. z. súd prvej inštancie označil za prvoradé zistenie, že žalobcovia prvýkrát tvrdili neplatnosť zmluvy o dobrovoľnej dražbe z dôvodu absencie plnej moci pri oznámení o začatí dražby až v priebehu sporu v podaní zo dňa 30.11.2017, preto vyhodnotil ako nezakladajúce sa na pravde na pojednávaní dňa 24.09.2021 produkované tvrdenie právneho zástupcu žalobcov, že títo namietali neplatnosť dražby pre porušenie ust. § 17 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách od počiatku, zastávajúc názor, že tento dôvod určenia neplatnosti dražby uplatnili až po uplynutí 3-mesačnej prekluzívnej lehoty upravenej v ustanovení § 21 ods. 2 veta druhá zákona č. 527/2002 Z. z., podľa ktorého právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu, preto ak v danom prípade bol príklep udelený dňa 29.04.2013 a obsahom žaloby podanej na Okresnom súde Bratislava I dňa 25.07.2013 nebolo domáhanie sa určenia neplatnosti zmluvy o dobrovoľnej dražbe z dôvodu absencie plnej moci pri oznámení o začatí dražby a žalobcovia nerozšírili žalobu o tento dôvod neplatnosti dražby do 29.07.2013, t. j. do uplynutia 3-mesačnej prekluzívnej lehoty, poukazujúc na rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn. 26Co/345/2014 zo dňa 18.11.2015 a rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 9Co/126/2013 zo dňa 15.10.2014 v skutkovo a právne identických sporoch, súd prvej inštancie skonštatoval, že na skutkové dôvody určenia neplatnosti dražby po uplynutí 3-mesačnej prekluzívnej lehoty nemôže prihliadať, preto zostalo bez právneho významu zaoberanie sa všetkými podrobne opísanými argumentmi žalobcov v prospech dôvodnosti neplatnosti dražby z dôvodu nepredloženia plnomocenstva k oznámeniu o dražbe, avšak aj v prípade, ak by súd prvej inštancie nekonštatoval preklúziu k dôvodu určenia neplatnosti dražby pre porušenie ustanovenia § 17 ods. 8 zákona č. 527/2002 Z. z., uzavrel by, že nebolo potrebné doložiť Dohodu o plnomocenstve zo dňa 14.09.2011 k Oznámeniu o dražbe č. 006/2013 zo dňa 25.03.2011 (správne má byť „25.03.2013“), lebo niet zákonného ustanovenia, z ktorého by vyplývala povinnosť navrhovateľa dražby na jej doloženie a záver o tom, že obligátnou náležitosťou oznámenia o dražbe musela byť dohoda o plnomocenstve, nemožno vyvodiť z teleologického ani systematického výkladu ustanovenia § 17 ods. 8 zákona č. 527/2002 Z. z.. Vzhľadom na uvedené, napriek tomu, že žalovaný 1/ v priebehu konania predložil Dohodu o plnomocenstve zo dňa 14.09.2011 ako listinný dôkaz, súd prvej inštancie naň neprihliadal a nevykonal ďalšie žalovaným 1/ navrhnuté listinné dôkazy, ktorými chcel preukázať, že I.. T. B. bol poverený na činnosti týkajúcej sa realizácie záložného práva, nakoľko ich predloženie vzhľadom na vyššie uvedený názor súdu nebolo potrebné. Súd prvej inštancie nevykonal ani žalobcami navrhnutý výsluch svedkyne I.. U. P. - pracovníčky majúcej na starosti úradnú tabuľu na Miestnom úrade v Bratislave - Staré Mesto, ktorá podľa tvrdenia žalobcov predneseného na pojednávaní dňa 14.12.2015 povedala, že oznámenie o dražbe nevyvesovali, lebo nemajú tabuľu, nakoľko súd prvej inštancie mal splnenie tejto povinnosti dražobníka za preukázané predloženým Oznámením o dražbe č. 006/2013 zo dňa 25.03.2013, opatreným na spodnej strane každej z jeho štyroch strán údajmi „Vyvesené dňa: 02.04.2013“, „Zvesené dňa: 30.04.2013“ doplnenými sem Mestskou časťou Bratislava - Staré Mesto, o čom svedčí originál okrúhlej pečiatky Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto s označením „-2-“, a originál podpisu osoby zodpovedajúcej za vyznačenie správnosti týchto údajov, čím mal súd prvej inštancie za dostatočne vierohodne preukázané neporušenie povinnosti žalovaného 2/ vyplývajúcej mu z ustanovenia § 11 ods. 4 veta prvá zákona č. 527/2002 Z. z.. Napokon súd prvej inštancie nevykonal ani žalobcami navrhnutý výsluch svedka P. U. - správcu bytového domu na U. E., nakoľko ustanovenie § 17 ods. 6 veta prvá zákona č. 527/2002 Z. z. v znení účinnom v rozhodnom čase, podľa ktorého ak sa má doručiť oznámenie o dražbe podielovým spoluvlastníkom v bytovom dome alebo spoločenstvu vlastníkov bytov alebo správcovi bytového domu, dražobník môže oznámenie o dražbe doručiť aj vyvesením oznámenia o dražbe na obvyklom mieste v spoločných priestoroch bytového domu, interpretoval tak, že citované ustanovenie dáva dražobníkovi iba možnosť doručiť oznámenie o dražbe aj vyvesením oznámenia o dražbe na obvyklom mieste v spoločných priestoroch bytového domu a

neukladá mu povinnosť toto urobiť, preto vyhodnotil námietku žalobcov ako nedôvodnú a dôkaz vo forme výsluchu správcu bytového domu nevykonali. Súd prvej inštancie tak dospel k záveru, že žalobcovia nepreukázali porušenie ustanovení § 11 ods. 2, 4, § 12 ods. 1, 4, § 16 ods. 2, 3, 6 a 7, § 17 ods. 5 písm. a), ods. 6 a 8 zákona č. 527/2002 Z. z. v znení účinnom v rozhodnom čase pri dobrovoľnej dražbe, ktorých porušením by boli dotknutí na svojich právach, preto žalobu ako nedôvodnú zamietol. O nároku na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania, ktorých náhradu súd prvej inštancie priznal žalovaným 1/ až 3/ voči žalobcom 1/, 2/ v plnom rozsahu, rozhodol podľa § 396 ods. 3 CSP v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP.

3. Proti tomuto rozsudku podali žalobcovia 1/, 2/ včas odvolanie z dôvodov, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonali navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností a na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, preto navrhli napadnutý rozsudok zmeniť tak, že sa určí neplatnosť dobrovoľnej dražby. V dôvodoch svojho odvolania nesúhlasili s právnym záverom súdu prvej inštancie, že ich námietka týkajúca sa neplatnosti zmluvy o dobrovoľnej dražbe zo dňa 25.03.2013 pre rozpor s § 11 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. v znení účinnom v rozhodnom čase z dôvodu obmedzenia záujmu o účasť na dražbe je nedôvodná, nakoľko súd prvej inštancie subjektívne bez elementárnej logiky vychádzal z možnosti výskytu zmien v rozsahu práv a povinností viaznucich na predmete dražby i napriek tomu, že žiadne zmeny v rozsahu práv a povinností na predmete dražby sa nevyskytli a nezmenil sa ani stav, v ktorom sa predmet dražby nachádzal a teda dražobník sa o žiadnych zmenách nedozvedel, čo vyplýva aj zo skutočnosti, že nevyhotovil a nepripojil žiadny dodatok k zverejneniu oznámenia o dražbe bez zbytočného odkladu (§ 18 ods. 1 druhá veta cit. zákona). Zastali preto názor, že uvedenými podmienkami predaja došlo k porušeniu zásady, podľa ktorej v oznámení o dražbe dražobníkom uvedené podmienky a údaje nie je už možné dodatočne meniť a súd prvej inštancie neposkytol žalobcom ochranu, pretože nerešpektoval v § 11 upravenú všeobecnú zásadu o zákaze určovania podmienok predaja predmetu dražby vydražiteľovi tak, aby tieto podmienky obmedzili záujem o účasť na dražbe, nebol dodržaný princíp publicity, pretože ak by sa žalobcovia dozvedeli o tom, že zníženie najnižšieho podania môže byť na sumu 230 000,- €, aj sami by rozšírili publicitu na vytvorenie čo najširšieho záujmu o účasť na dražbe. Žalobcovia namietli, že súd prvej inštancie nezistil výskyt zmien v rozsahu práv, zistil len svojvoľné upravenie možnosti najnižšieho podania jeden pracovný deň pred vykonaním dražby, čo podľa názoru žalobcov spôsobuje neplatnosť dražby pre porušenie § 18 ods. 1 prvá veta zákona o DD s tým, že druhá veta je na súdený prípad nepoužiteľná, keďže taký stav nevznikol. Vo svetle namietaného porušenia ust. § 11 v spojení s § 18 ods. 1 veta prvá zákona č. 527/2002 Z. z. žalobcovia poukázali na závažné skutočnosti, na ktoré súd prvej inštancie nechcel prihliadať a to fakt, že dňa 29.04.2013 (v pondelok) sa uskutočnila dražba, na ktorej žalovaný 3/ vydražil predmet dražby za najnižšie možné podanie, t. j. za 230 000,- €, dodatok č. 1 k zmluve o dobrovoľnej dražbe bol uzatvorený dňa 26.04.2013, ktorou sa bezdôvodne i napriek tomu, že nedošlo k žiadnym zmenám na právach súvisiacich s predmetom dražby, navrhovateľ dražby rozhodol spolu s dražobníkom dohodnúť o znížení najnižšieho podania na sumu 230 000,- €, pričom deň predtým (vo štvrtok dňa 25.04.2013) si osobne mimo dní určených na obhliadku „obzrel“ kompletne celý byt č. XX žalovaný 3/, ktorý bol na fiktívnej obhliadke hnutelných vecí bytu č. XX spolu so svojou manželkou I. Š., ktorá sa odmietla predstaviť, avšak bola vlastníčkou bytu spoznaná (dôkaz: úradný záznam z obhliadky). Z uvedených v postupnom časovom slede uskutočnených udalostí žalobcovia usúdili, že zmenu dohody o najnižšom podaní museli iniciovať manželka Š., keď žalovaný 3/ účelovo obišiel podmienky pre prevedenie obhliadky predmetu dražby a vyslovil názor, že je ochotný vydražiť predmet dražby za sumu 230 000,- € a preto na druhý deň v piatok dražobník spolu s navrhovateľom dražby z tohto dôvodu bez zákonného opodstatnenia zmenili podmienky postupu pri dražbách a podmienky predaja predmetu dražby upravili v prospech budúceho vydražiteľa. Hoci žalobcovia na tieto závažné skutočnosti poukazovali od podania žaloby, súd prvej inštancie ich posúdil len ako porušenie exekučného poriadku, pretože žalovaný 3/ svoju prítomnosť v draženom byte odôvodnil záujmom o kúpu hnutelných vecí v exekučnom konaní, avšak tento záujem bol fiktívny, čo potvrdzuje aj skutočnosť, že vydražiteľ si hnutelné veci nekúpil v exekučnom konaní, ale došlo k dohode medzi žalobcami a ním o kúpe zariadenia vo vydraženom byte, preto žalobcovia uzavreli, že súd prvej inštancie uveril účelovej a klamlivej obrane žalovaného 3/, ktorý ako jediný vedel, že si môže počkať a v priebehu dražby prejaví záujem až na najnižšie podanie na sumu 230 000,- €, pričom ostatní

vlastníci bytov v bytovom dome sa tiež protiprávne nedozvedeli o konaní dražby, hoci mali mať všetci zaslané oznámenie o dražbe a súd prvej inštancie túto vadu toleroval. Žalobcovia preto zdôraznili, že v danom prípade chýbala transparentnosť vo vzťahu k potenciálnym záujemcom o predmet dražby, postup nevedol k stimulácii záujmu a k vytvoreniu vhodných podmienok pre konkurenciu ponúk jednotlivých možných účastníkov dražby, keďže nie je možné prehliadať bezdôvodné zníženie ceny draženej nehnuteľnosti, o ktorej sa nedozvedeli potenciálni záujemcovia pre krátkosť zmeny podmienok dražby, netransparentné zvýhodnenie jediného záujemcu, ktorý sa záhadným spôsobom dozvedel o podstatnom znížení ceny predmetu dražby až na najnižšie podanie vo výške 230 000,- € a na dražbe „vydržal s nervami“ a počkal si na koncové zníženie podania, ktoré predstavovalo 84,24 % vyvolávacej ceny. V súvislosti s námietkou, že žalovaný 2/ nezaistil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby a táto bola podhodnotená, žalobcovia uviedli, že súd prvej inštancie objektívne dokazovanie ZP odmietol a hodil to na plecia žalobcov, keď konštatoval, že žalobcovia neurobili nič pre to, aby sa zistila prípadne iná vyvolávacia cena a zastal nelogický názor, že vyvolávacia cena nemá vplyv na výsledok dražby a jeho výklad znamená to, že znalec sa môže dopustiť akéhokoľvek pochybenia a súd nebude skúmať nesprávnosť určenia vyvolávacej ceny, pretože prípadné porušenie zák. č. 382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch nie je dôvodom na určenie neplatnosti dražby. Názor súdu prvej inštancie, že znalcom určená všeobecná hodnota predstavuje len odhad najpravdepodobnejšej ceny predmetu dražby a slúži ako procesný podklad pre dražobníka, žalobcovia označili za totálne zneváženie základného princípu upraveného v § 12 ods. 1 ZoDD. Poukázali na už v žalobe uvádzaný, pre účely exekučného konania Exekútorským úradom Bratislava - súdnym exekútorom T. Q. B. objednaný znalecký posudok č. 42/2012 zo dňa 23.11.2013, ktorý vypracoval I. P. L., znalec v odbore stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľností so stanovením všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti ku dňu 26.10.2012 v sume 307 000,- € (všeobecná hodnota bytu v sume 270 806,99 € plus všeobecná hodnota pozemku v sume 36 338,03 €), preto pokiaľ by táto cena bola znížená na 84,24 %, predstavovala by hodnotu 258 616,80 €, čo je o 28 616,80 € viac, ako bolo určené najnižšie podanie podľa znaleckého posudku I. L. R. a najnižšie možné podanie vo výške 3 vyvolávacej ceny je možné určiť sumou 230 250,- €, z čoho vyplýva, že aj najnižšia možná vyvolávacia cena prípustná v zmysle zákonnej úpravy bola vyššia o 250,- €, avšak súd prvej inštancie odmietol vykonať kontrolný znalecký posudok napriek tomu, že znalkyňa I. L. R. sa pri obhliadke priznala, že dostala pokyn od objednávateľa, že môže ísť s cenou nižšie, aby prišiel rýchly a platiaci vydražiteľ, pričom pohľadávka veriteľa bola podstatne nižšia, ako bola objektívna vyvolávacia hodnota predmetu dražby. Vzhľadom na uvedené žalobcovia 1/, 2/ zotrvali na svojej námietke, že najnižšie podanie je v rozpore s ust. § 16 ods. 6 ZoDD nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, pretože pokiaľ by znalecký posudok bol na sumu 307 000,- €, dolná hranica najnižšieho podania - 75% by bola vyššia ako znížená cena dražobníkom (predstavovala by hodnotu 230 250,- €) a rozpor so zákonom zároveň vzhľadli v oneskorenom dodatku č. 1 zmluvy o dražbe, ktorý bol uzavretý až v piatok 26.04.2013 a dražba bola už v pondelok 29.04.2013. V nadväznosti na právny názor súdu prvej inštancie, že z hľadiska platnosti dražby je irelevantné, či daná písomnosť bola subjektu doručená, keď za účelom skúmania porušenia povinnosti uvedenej v ustanovení § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. súd skúma, či subjekt riadne v stanovenom termíne písomnosť zaslal, žalobcovia nespochybnili skutočnosť, že zákonom uložená povinnosť „zaslať“ písomnosť neurčuje, že táto písomnosť má byť aj doručená, ale vytkli súdu prvej inštancie, že opomenul fakt, že podľa § 15 ods. 1 až 3 zák. č. 182/1993 Z. z. oznámenie o dražbe malo byť zaslané ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu, pričom dražobník túto skutočnosť podcenil a oznámenie o dražbe vlastníkom bytov nezaslal. Z dikcie ustanovenia § 17 ods. 6 ZoDD žalobcom vyplynulo, že dražobník je povinný zaslať oznámenie o dražbe všetkým vlastníkom bytov a zároveň môže doručiť aj vyvesením oznámenia o dražbe s tým, že nejde o náhradné doručenie, ale ide o duplicitné doručenie ešte aj vyvesením, avšak súd prvej inštancie si túto povinnosť zasielania nesprávne vyložil a ustálil nesprávny názor, že dražobník nemusí zaslať vlastníkom bytov oznámenie o dražbe a nemusí ani doručiť oznámenie o dražbe za účelom vyvesenia tohto oznámenia a teda mal za to, že dražobník nemusí v tomto smere urobiť nič, preto odmietol výsluch správcu domu I. P. U., ktorý mal preukázať skutočnosť, že dražobník nedoručil a ani nezaslal oznámenie o dražbe za účelom vyvesenia oznámenia o dražbe na obvyklé miesto v spoločných priestoroch bytového domu, čím bol ZoDD v otázke dostatočnej publicity jednoznačne porušený a výklad ustanovenia § 17 ods. 6 súdom prvej inštancie je v rozpore so znením zákona. Žalobcovia označili za nesprávny postup súdu prvej inštancie, keď sa odmietol venovať námietke žalobcov, že oznámenie o dražbe malo mať pripojenú plnú moc v prospech I. T. B. a odmietol prihliadať na ich výhradu, že plná moc neobsahujúca požadované splnomocnenie nebola doložená v origináli alebo v overenej kópii z dôvodu aplikovania procesnej trojmesačnej prekluzívnej lehoty, nakoľko tento názor súdu prvej inštancie je prekonaný uznesením

Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/58/2018 zo dňa 05.06.2019, podľa ktorého bol vymedzený názor, či možno žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby podanú v trojmesačnej prekluzívnej lehote považovať za včas podanú i vo vzťahu k dôvodu neplatnosti dražby, ktorý žalobcovia neuviedli v žalobe, ale až v priebehu súdneho konania, t. j. po uplynutí tejto lehoty a dovolací súd mal za to, že aj keď neplatnosť dražby môže byť vyslovená len z dôvodov porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, zákon pre ich uplatnenie na súde žiadnu lehotu neustanovuje, preto ak bolo v stanovenej trojmesačnej lehote začaté konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, môže žalobca dôvody, pre ktoré považuje dražbu za neplatnú, označiť (tvrdiť) nielen v žalobe prípadne pred uplynutím trojmesačnej lehoty uvedenej v § 21 ods. 2 ZoDD, ale aj kedykoľvek počas konania (ak tomu nebráni koncentrácia konania alebo v odvolacom konaní systém neúplnej apelácie), keďže lehota uvedená v § 21 ods. 2 ZoDD slúži k uplatneniu práva na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a nie aj na vymedzenie jednotlivých dôvodov tejto neplatnosti. Žalobcovia zopakovali svoju argumentáciu týkajúcu sa nimi namietaného porušenia ustanovenia § 17 ods. 8 ZoDD, ktorú uplatnili v prvoinštančnom konaní z dôvodov riadne nepodpísaného oznámenia o dražbe navrhovateľom dražby, nepripojeného plnomocenstva k oznámeniu o dražbe, žalovaným 1/ dodatočne (v súdnom konaní) predloženého nehodnoverného plnomocenstva v púhej kópii, z ktorej nemožno zistiť pravosť dátumu 14.09.2011 a pravosť osvedčovacích doložiek, neurčitosti Dohody o plnomocenstve zo dňa 14.09.2011 pre absenciu výslovne uvedených konkrétnych právnych úkonov, ktoré môže splnomocnenec vykonávať, resp. chýbajúceho výslovného oprávnenia splnomocnenca podpisovať aj návrh na uskutočnenie dobrovoľnej dražby, pričom sám žalovaný 1/ priznal, že na úkony súvisiace na zabezpečenie realizácie záložného práva mal splnomocnenie osobitné, iné špeciálne plnomocnenstvo, ktoré však nepredložil, čím svoje dôkazné bremeno neuniesol.

4. K odvolaniu žalobcov 1/, 2/ sa písomne (v odvolacej replike) vyjadril žalovaný 1/ tak, že sa v plnom rozsahu stotožňuje s napadnutým rozhodnutím súdu prvej inštancie, ktorý vykonal dokazovanie v rozsahu nevyhnutnom pre riadne odôvodnené rozhodnutie, popierajúc akékoľvek domnienky smerujúce k novej dohode medzi dražobníkom, vydražiteľom a bankou, zastávajúc názor, že v celom procese výkonu svojich práv pri použití inštitútu dobrovoľnej dražby nebolo preukázané ani zistené žiadne porušenie práva alebo zmluvy, ktoré by zakladalo neplatnosť dobrovoľnej dražby s tým, že súd prvej inštancie opakovane posúdil skutkové tvrdenia žalobcov ako nedostatočné alebo nepreukázané pre určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a na tomto základe navrhol rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdiť.

5. Žalovaný 2/ v rámci svojej písomnej odvolacej repliky si dovoľil poukázať na to, že v zmysle uznesenia Krajského súdu v Bratislave č.k. 10Co/65/2018 - 415 predmetom dokazovania vo vrátenej veci na prvoinštančný súd malo byť posúdenie neplatnosti dražby pre údajné porušenie ust. § 16 ods. 3 a § 18 (mal na mysli § 17) ods. 8 ZoDD, pričom k obom dôvodom krajský súd vyslovil taký názor, že súd prvej inštancie prílišne formalisticky posúdil ako dôvod neplatnosti dražby skutočnosť, že v časti „identifikácia pohľadávky“ je uvedený nesprávny dátum uzavretia zmluvy o hypotekárnom úvere, preto požiadavky prvoinštančného súdu považoval za ústavne neakceptovateľné a záver prvoinštančného súdu o neplatnosti dražby z dôvodu absencie plnej moci pri Oznámení o dražbe č. 006/2013 označil za predčasný..., nakoľko nie je zjavné, na základe akého zákonného ustanovenia dospel k záveru, že súčasťou tohto oznámenia Dohoda o plnomocenstve musela byť. Žalovaný 2/ zdôraznil, že ostatné počas konania vznesené námietky žalobcov krajský súd ako aj okresný súd považovali za nesporné a nemajú byť predmetom veci, avšak napriek tejto skutočnosti žalobcovia v odvolaní opätovne poukazujú na už prejednané veci. Za nepravdivú považoval žalovaný 2/ argumentáciu žalobcov ohľadom neplatnosti zmluvy o dobrovoľnej dražbe zo dňa 25.03.2013 pre rozpor s ust. § 11 ods. 2 ZoDD z dôvodu, že jeden pracovný deň pred dražbou podľa ust. § 18 ods. 1 veta prvá ZoDD mal byť uzatvorený, dražobníkom nezverejnený dodatok k zmluve o dražbe, ktorým malo byť účelovo znížené najnižšie podanie, porušený princíp publicity a tým dotknuté práva žalobcov 1/, 2/ a v tejto súvislosti žalovaný 2/ zdôraznil, že ust. § 18 ods. 1 ZoDD pojednáva o dodatku k oznámeniu o dražbe a nemožno si ho zamieňať s dodatkom k zmluve o dražbe s tým, že dodatky k týmto dokumentom sa spravujú iným právnym režimom, nakoľko kým ZoDD presne stanovuje, čo možno dodatkom meniť v oznámení o dražbe (ust. § 18 ods. 1 druhá veta) a tieto zmeny aj bez zbytočného odkladu zverejniť (ust. § 18 ods. 2), na zmeny v zmluve o dražbe nie sú zákonom stanovené žiadne osobitné podmienky. Vzhľadom na rozdiel medzi zmluvou o vykonaní dražby a oznámením o dražbe a ich zmenami, príp. doplnením, žalovaný 2/ mal za to, že žiadne zákonné ustanovenie nebráni zmluvným stranám uzavrieť dodatky k zmluve o dražbe a to bez časového obmedzenia, akcentujúc skutočnosť, že ust. § 16 ods. 7 priamo predpokladá možnosť zmluvných strán uzavrieť dohodu o znížení najnižšieho podania priamo licitátorom

na dražbe a zo ZoDD nevyplýva, že by obsah takejto dohody mal byť premietnutý do oznámenia o dražbe a teda nie je žiaden právny dôvod, prečo by takáto dohoda mala byť verejná a tiež nie je určené, v akom časovom rozsahu pred dražbou by k tejto dohode navrhovateľa dražby a dražobníka malo dôjsť, keďže nejde o podmienku dražby, ktorú v zmysle ust. § 18 ods. 1 ZoDD nie je možné dodatočne meniť. Tvrdenia žalobcov o tom, že žalovaní 1/, 2/ porušili princíp publicity v súvislosti s dodatkom k zmluve o dražbe a znížením najnižšieho podania, čím mali obmedziť účasť na dražbe ostatným záujemcom práve tým, že neuzavreli dodatok k zmluve o dražbe 30 dní pred dražbou, považoval citovanými ustanoveniami § 11 ods. 2, § 16 ods. 1, 7 a § 18 ods. 1 za priamo vyvrátené, bezpredmetné a absurdné. Pre úplnosť žalovaný 2/ dodal, že k oznámeniu o dražbe č. 006/2013 dodatok uzavretý nebol, preto dražobník ani nemohol porušiť svoju povinnosť zverejniť dodatok k oznámeniu o dražbe v súvislosti s ust. § 18 ZoDD. Pokiaľ ide o argumentáciu žalobcov ohľadom všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - predmetu dražby, žalovaný 2/ súhlasil s názorom súdu prvej inštancie, keď uviedol, že určenie všeobecnej hodnoty predmetu dražby nie je otázkou právnou, ale otázkou vyžadujúcou osobitné odborné vzdelanie a spadajúcou výlučne do kompetencie znalcov, preto v prípade, ak znalecký posudok obsahuje chyby, žalobcovia majú právo obrátiť sa na znalca o náhradu škody, nie však na dražobníka, ktorý nie je osobou zodpovednou za správnosť znaleckých posudkov. Žalovaný 2/ vyslovil premisu, že ak žalobcovia porovnávajú posudky I.. R. a I.. L., mohol by sa v tomto smere osloviť akýkoľvek iný znalec, ktorý by s najväčšou pravdepodobnosťou určil úplne inú cenu predmetu dražby, ako uvedení dvaja znalci, preto riadnym zaistením ocenenia nehnuteľnosti dražobníkom neboli žalobcovia 1/, 2/ žiadnym spôsobom ukrátení na svojich právach, keďže dražobník nie je osobou odborne spôsobilou a zákonom aprobovanou k tomu, aby sám vykonal ohodnotenie ceny nehnuteľnosti alebo aby prehodnocoval správnosť ohodnotenia znalca a zároveň Ústavný súd ČR v náleze sp. zn. IV. ÚS 2839/14 vyslovil názor, že ak dražobník riadne zabezpečil odhad nehnuteľnosti znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov, splnil tým všetky svoje povinnosti, ktoré mu v súvislosti s odhadom ceny predmetu dražby ukladá zákon. Žalovaný 2/ preto dospel k záveru, že hodnota predmetu dražby určená znaleckým posudkom nemá vplyv na určenie neplatnosti dražby a zníženie najnižšieho podania na dražbe bolo urobené vo výške, ktorú ZoDD umožňuje, preto žalovaný 2/ neporušil žiadne zákonné ustanovenie. K namietanému porušeniu ust. § 17 ods. 6 ZoDD, ktorého sa mal dražobník dopustiť tým, že nedoručil oznámenie o dražbe ostatným podielovým spoluvlastníkom v bytovom dome, keď zo ZoDD má podľa názoru žalobcov vyplývať, že doručenie oznámenia o dražbe jeho vyvesením na obvyklom mieste v spoločných priestoroch bytového domu je len duplicitné k povinnosti doručiť oznámenie aj ostatným spoluvlastníkom v bytovom dome, žalovaný 2/ nevzhliadol oporu takéhoto výkladu zákona v žiadnom ustanovení ZoDD, majú za to, že je úplne v rozpore s praxou a účelnosťou ZoDD. Vychádzajúc z komentára k ustanoveniu § 17 ods. 6 ZoDD, podľa ktorého práve možnosť oznámenia o dražbe „doručiť aj vyvesením“ znamená alternatívu k doručovaniu podľa ust. § 10 ods. 1 ZoDD a tak zákonodarcu pripúšťa z dôvodu efektívnosti a hospodárnosti osobitný spôsob doručovania oznámenia o dražbe v prípade, ak je predmetom dražby byt alebo nebytový priestor, a keďže doručenie oznámenia jeho vyvesením ustanovuje ZoDD fakultatívne, nie je tým dotknuté právo dražobníka doručovať oznámenie o dražbe aj iným spôsobom v súlade s ust. § 10 ods. 1 ZoDD, ale práve z dôvodu, že spoluvlastníkov v bytovom dome, kde sa draží určitý byt, môže byť nezriedka viac ako 100, bolo by zasielanie listovej zásielky v rozpore s efektívnosťou i ekonomickým hľadiskom (náklady na zaslanie listovej zásielky idú v konečnom dôsledku na ťarchu samotných dlžníkov) dražobného konania, preto žalovaný 2/ uzavrel, že ZoDD priamo dáva dražobníkovi možnosti, akým spôsobom bude doručovať oznámenie o dražbe spoluvlastníkom bytov a nebytových priestorov, a preto predstava žalobcov o údajnom duplicitnom doručovaní aj vyvesením oznámenia o dražbe sa úplne míňa zmyslu a účelu ZoDD. V súvislosti s odvolacou argumentáciou žalobcov, že súd prvej inštancie sa odmietol venovať ich námietke týkajúcej sa plnej moci v prospech I.. T. B. - vedúceho oddelenia Late Collections, ktorá mala byť pripojená k oznámeniu o dražbe, žalovaný 2/ poukazuje na právny názor súdu prvej inštancie, že táto námietka bola uplatnená po prekluzívnej lehote, zdôraznil aj záver súdu prvej inštancie, že ak by aj nekonštatoval, že na dôvod určenia neplatnosti dražby pre porušenie ust. § 17 ods. 8 zoDD po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej lehoty nemôže prihliadať, nevzhliadol potrebu doložiť dohodu o plnomocenstve zo dňa 14.09.2011 k oznámeniu o dražbe, lebo niet zákonného ustanovenia, z ktorého by vyplývala povinnosť navrhovateľa dražby (žalovaného 1/) na jej doloženie k oznámeniu o dražbe. Pre úplnosť však žalovaný 2/ sa v tejto súvislosti odvolal na ním už poukazované ustanovenie § 9 Zákonníka práce, podľa ktorého v pracovnoprávných vzťahoch robí právne úkony za zamestnávateľa, ktorý je právnickou osobou, štatutárny orgán, člen štatutárneho orgánu a namiesto nich môžu robiť právne úkony nimi poverení zamestnanci s tým, že iní zamestnanci zamestnávateľa, najmä vedúci organizačných útvarov sú oprávnení ako orgány zamestnávateľa robiť v mene zamestnávateľa právne

úkony vyplývajúce z ich funkcií určených organizačnými predpismi, pričom pán I. B. je v oznámení o dražbe riadne označený ako vedúci zamestnanec oddelenia Late Collection - oddelenia vymáhania pohľadávok a teda je evidentné, že už z titulu jeho funkcie je oprávnený uskutočňovať úkony smerujúce k výkonu záložného práva a teda aj podpisovať oznámenie o dražbe bez toho, že by bol na to ešte osobitne splnomocnený. Na základe uvedeného skutkového a právneho stavu žiadal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť a žalobcov zaviazat' k úhrade trov odvolacieho konania.

6. K odvolaniu žalobcov sa písomne vyjadril tiež žalovaný 3/, ktorý bol toho názoru, že súd prvej inštancie vykonal všetky navrhnuté dôkazy, ktoré mohli prispieť k objasneniu veci, na ich základe dospel k správnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza zo správneho právneho posúdenia veci. Nakoľko súd prvej inštancie sa vysporiadal so všetkými námietkami žalobcov, veľmi podrobne odôvodnil svoje právne závery a rozhodol plne v súlade s právnym názorom Krajského súdu v Bratislave vyjadreným v uznesení č. k. 10Co/65/2018-415 zo dňa 19.06.2019, žalovaný 3/ nepovažoval za potrebné a účelné svoje vo vyjadrení k žalobe, odvolaní a vyjadreniach na pojednávaniach uvedené skutkové a právne názory opätovne uvádzať, keď s napadnutým rozhodnutím súdu prvej inštancie sa plne stotožnil, a záverom poukázal na základný predpoklad úspešnosti žaloby a to preukázanie existencie príčinnej súvislosti medzi porušením konkrétneho zákonného ustanovenia a vznikom ujmy na právach žalujúcej osoby s tým, že bolo povinnosťou žalobcov nielen tvrdiť porušenie zákona o dobrovoľných dražbách, ale aj preukázať, že im na základe tohto porušenia vznikla ujma na právach, pričom zo samotnej podstaty inštitútu dobrovoľnej dražby je zrejmé, že touto ujmom nemôže byť strata vlastníctva draženej veci, preto žalovaný 3/ zastal názor, že žalobcovia existenciu príčinnej súvislosti nepreukázali, nakoľko pri realizácii dobrovoľnej dražby nielenže nevznikla žiadna ujma na právach žalujúcej strany, ale neboli ani porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách. Na základe vyššie uvedeného žiadal rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť.

7. Napadnutý (v poradí druhý) zamietajúci rozsudok súdu prvej inštancie, Krajský súd v Bratislave ako odvolací súd (v poradí druhým) uznesením č. k. 10Co/58/2022 - 968 zo dňa 31. januára 2024 zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie dôvodiac, že ustanovenie § 18 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách reguluje zmeny v oznámení o dražbe, ktoré sa realizujú formou dodatkov oznámenia o dražbe, avšak z odôvodnenia napadnutého rozsudku vôbec nie je možné zistiť, k akej zmene došlo v rozsahu práv a povinností viaznucich na predmete dražby, ktorá bez ďalšieho umožnila žalovaným 1/, 2/ uzavrieť jeden pracovný deň pred konaním dražby dodatok č. 1 k zmluve o dobrovoľnej dražbe, pričom vysporiadanie sa s argumentáciou žalobcov 1/, 2/, že zmena zabezpečená dodatkom č. 1 zvýhodnila konkrétneho vydražiteľa (žalovaný 3/), resp. bola v rozpore so záujmami žalobcov ako dlžníkov, v napadnutom rozsudku úplne absentuje. Odvolací súd ďalej vyhodnotil ako správny právny záver súdu prvej inštancie, že námietka žalobcov 1/, 2/ týkajúca sa porušenia ustanovenia § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách je nedôvodná, nakoľko je správny jeho právny záver, že povinnosťou dražobníka bolo zaslať znalecký posudok najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby, pričom túto povinnosť si dražobník splnil, nakoľko preukázal, že znalecký posudok zaslal žalobcom dňa 28.03.2013, t. j. 31 dní pred konaním dražby. V súvislosti so žalobcami namietanou podhodnotenou všeobecnou hodnotou draženej nehnuteľnosti stanovenou v znaleckom posudku vypracovanom I. L. R. ku dňu 10.02.2013, odvolací súd považoval za nutné uviesť, že úlohou dražobníka nie je vykonať ohodnotenie, ale zabezpečiť ho, preto súhlasil s názorom súdu prvej inštancie, že stanovenie hodnoty predmetu dražby znaleckým posudkom nemá žiadny vplyv na cenu predmetu dražby, ktorá sa generuje až na samotnej dražbe. Odvolací súd však v súvislosti s namietaným porušením ust. § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách dospel k záveru, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s pre vec relevantnými námietkami žalobcov, keď sa pohyboval iba v rovine úvah, polemík a teoretizovania o spôsobe generovania konečnej ceny predmetu dražby, hoci žalobcovia namietali skutočnosť, že dražby ich nehnuteľnosti sa zúčastnil jediný záujemca (žalovaný 3/), ktorý nehnuteľnosť aj vydražil za cenu, ktorá bola zhodou okolností určená v dodatku č. 1 k zmluve o dobrovoľnej dražbe tak, že bolo znížené najnižšie podanie na sumu 230 000,- € pri cene predmetu dražby určenej znaleckým posudkom v sume 273 000,- € a ďalej namietali kolúzne správanie navonok nezávislých osôb, nakoľko žalovaný 3/ sa dňa 25.04.2013 spolu s exekútorom T. Q. B. zúčastnil doplnenia súpisu už spísaných hnutelných vecí v exekučnej veci vedenej pod sp. zn. EX 108/2012 v o dva pracovné dni draženej nehnuteľnosti ako nezúčastnená osoba z dôvodu, že sa súdnemu exekútorovi nepodarilo zabezpečiť prítomnosť zástupcu obce (štvrtok o 9:00 hod.), avšak z vyjadrenia Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 06.02.2014 vyplýva, že nemala vedomosť a ani nebola volaná na danú obhliadku, preto sa jej nemohla zúčastniť alebo ani ospravedlniť z neúčasti zástupcu obce (viď č. I. 139 spisu). Odvolací

súd sa tiež nestotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že dôvod neplatnosti dražby, vzhľadom na absenciu Dohody o plnomocenstve pri oznámení o začatí dražby zo dňa 14.09.2011, si žalobcovia uplatnili až po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej lehoty, nakoľko tento právny názor je už dlhodobo prekonaný ustálenou rozhodovacou praxou, podľa ktorej súdu nič nebráni v rozhodnutí konštatovať iný dôvod neplatnosti ako ten, ktorý bol skutkovo vymedzený v žalobe do uplynutia prekluzívnej lehoty, pokiaľ sa v priebehu konania preukáže jeho existencia, keďže zákon o dobrovoľných dražbách žiadnu lehotu na uplatnenie jednotlivých dôvodov neplatnosti dražby neustanovuje. Vzhľadom na skutočnosť, že v poradí prvý (vyhovujúci) rozsudok súdu prvej inštancie bol založený výlučne na závere, že žalobcovia preukázali porušenie ustanovení § 16 ods. 3 a § 17 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách, ktorých porušením boli dotknutí na svojich právach, bol pre súd prvej inštancie v ďalšom konaní záver odvolacieho súdu záväzný iba v týchto právnych otázkach, odvolací súd na vec neaplikoval ust. § 390 písm. a) CSP (nerozhodol sám vo veci), nakoľko v poradí druhý (napadnutý) zamietajúci rozsudok súdu prvej inštancie je založený na nových skutkových a právnych záveroch, ktoré v prvom rozhodnutí vôbec riešené a právne posudzované neboli.

8. Ústavný súd SR na podklade ústavnej sťažnosti žalovaného 2/ (AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.) nálezom č. k. IV. ÚS 439/2024 - 33 zo dňa 5. novembra 2024, okrem iného rozhodol, že uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 10Co/58/2022 - 968 z 31. januára 2024 bolo porušené základné právo sťažovateľky na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky z dôvodu odmietnutia krajského súdu aplikovať § 390 CSP, nakoľko rozhodnutie súdu prvej inštancie bolo už raz odvolacím súdom zrušené a vec bola vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, preto takto kategoricky zákonom nastavené procesné parametre nemôže vyvážiť argumentácia krajského súdu, že ostatný rozsudok súdu prvej inštancie bol založený na odlišných skutkových a právnych záveroch, ktoré neboli v poradí prvom odvolacom konaní vôbec riešené, keď ústavný súd mal za to, že v poradí prvé odvolacie konanie bolo vzhľadom na vyhovujúci rozsudok súdu prvej inštancie rámcované dôvodmi odvolania formulovanými žalovanými a druhé odvolacie konanie vzhľadom na zamietajúci rozsudok súdu prvej inštancie zase vychádzalo z odvolania podaného žalobcami, pričom takáto procesná situácia v praxi nastáva pravidelne a často, avšak zákonodarca svoj zámer ukončiť konanie vo veci samej najneskôr druhým rozhodnutím odvolacieho súdu jasne a výslovne formuloval v § 390 CSP v podobe ustanovenia podmienok, za ktorých odvolací súd má povinnosť o veci samej rozhodnúť sám, preto ústavný súd ústavnou sťažnosťou napadnuté uznesenie krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Vec sa tak vrátila do štádia odvolacieho konania.

9. V písomnom vyjadrení zo dňa 20.11.2025 adresovanom odvolaciemu súdu po rozhodnutí ústavného súdu, žalobcovia 1/, 2/ zhrnuli svoje prostriedky procesného útoku, z ktorých rezultovali porušenia troch princípov zákona o dobrovoľných dražbách a to porušenie princípu nemennosti podmienok dražby v kritickej lehote, porušenie princípu publicity a obmedzenie konkurencie, keď zníženie najnižšieho podania bolo realizované bez dostatočnej publicity, čo viedlo k objektívnemu obmedzeniu záujmu o dražbu, nakoľko dňa 25.04.2013 sa budúci vydražiteľ (žalovaný 3/) zúčastnil fiktívnej obhliadky bytu v čase, keď nie sú vyhlásené dni na obhliadky, dodatok bol uzatvorený dňa 26.04.2013 (piatok), dražba sa konala dňa 29.04.2013 (pondelok) a zúčastnil sa jej len jediný záujemca - práve ten, ktorý bol vopred informovaný. Vo vzťahu k namietanému podhodnoteniu vyvolávacej ceny predmetu dražby žalobcovia poukázali na údaje odvolacím súdom zistený existenciálny nesúlad medzi dvoma znaleckými posudkami a to znaleckým posudkom I.. P. L. zo dňa 23.11.2012 (307 000,- €) a znaleckým posudkom I.. L. R. zo dňa 10.02.2013 (273 000,- €) s tým, že finálne najnižšie podanie na základe dodatku zo dňa 26.04.2013 činí 230 000,- €, preto finálna cena predmetu dražby predstavuje 84,24 % ceny nižšieho znaleckého posudku a 74,92 % ceny vyššieho znaleckého posudku a tak pri korektnom výpočte 75 % znaleckého posudku z vyššej sumy (307 000,- €) by bolo najnižšie podanie 230 250,- €, čo je o 250,- € viac, než aktuálne určené podanie. Príčinnú súvislosť medzi porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách a vznikom ujmy na právach žalujúcej osoby v predmetnej veci žalobcovia vzhľadli v priamom obmedzení konkurencie na dražbe v dôsledku porušenia § 11 ods. 2 cit. zákona (nemennosť podmienok v 30 dňovej lehote), v dotknutí práv majetkovej povahy - práva objaviť sa na dražbe s konkurenčnou ponukou v dôsledku porušenia princípu publicity a v ujme na majetkovej podstate žalobcov ako vlastníkov v dôsledku podhodnotenia vyvolávacej ceny. V kontexte toho žalobcovia označili za nesprávny právny záver súdu prvej inštancie, že vzhľadom na generovanie ceny na dražbe je znalcom zistená cena predmetu dražby len procesným podkladom dražobníka, nakoľko uvedený záver platí len v prostredí spravodlivej konkurencie, a keď je konkurencia obmedzená/manipulovaná, nie je možné generovať skutočnú trhovú cenu. Pokiaľ ide o súdom prvej inštancie nezatý zreteľ na skutočnosť, že znalecký posudok bol nižší oproti skutočnej hodnote z dôvodu, že dražobník nie je povinný oceniť alebo

zabezpečiť ocenenie predmetu dražby, žalobcovia namietli vlastníkovi nehnuteľnosti včas neposkytnutú možnosť vzniesť námietky proti znaleckému posudku, hoci § 12 ods. 4 zákona vyžaduje, aby znalecký posudok bol zaslaný najneskôr 30 dní pred dražbou.

10. Žalovaný 3/ dňa 02.12.2025 písomne reagoval na vyjadrenie žalobcov zo dňa 20.11.2025, zastávajúc názor, že žalobcami uvádzané dôvody sú novými prostriedkami procesného útoku, ktoré mohli uplatniť v prvoinštančnom konaní a rovnako odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie mohli meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania, preto pri dodržaní princípu kontradiktórnosti konania na ne súd nemôže prihliadať. Podotkol, že žalobcovia namietajú porušenie § 18 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách z dôvodu, že dražobník uzatvorením dodatku k zmluve dňa 26.04.2013 dodatočne menil v oznámení uvedené podmienky a údaje prvýkrát. Zastal názor, že predmetným dodatkom sa nemenila žiadna podmienka alebo údaj, ktoré boli uvedené v oznámení o dražbe, pretože dodatok k zmluve neobsahuje zmenu najnižšieho podania, ale dohodu o čiastke, o ktorú je licitátor oprávnený najnižšie podanie znížiť. Pri realizácii dražby licitátor až po neúspešnom najnižšom podaní znížil najnižšie podanie o dohodnutú čiastku a samotný názor žalobcov, že čiastku, o ktorú je licitátor oprávnený znížiť najnižšie podanie, bol dražobník povinný zverejniť, žalovaný 3/ považuje za nesprávny a v zjavnom rozpore s účelom dražby, zastávajúc názor, že k porušeniu princípu nemennosti podmienok dražby v kritickvej dobe, porušeniu princípu publicity, obmedzeniu konkurencie ani k podhodnoteniu vyvolávacej ceny (najnižšieho podania) nedošlo. V reakcii na žalobcami namietané podhodnotenie vyvolávacej ceny a príčinnú súvislosť s ujmou zdôraznil, že suma 230 000,- € nebola vyvolávacia cena, teda najnižšie podanie, ale išlo o cenu, za ktorú bola nehnuteľnosť vydražená po opakovanom - v poradí deviatom znížení vyvolávacej ceny, pričom na dražbe vygenerovaná cena 230 000,- € (čo je 84,25 % zo stanovenej trhovej hodnoty v sume 273 000,- €) bola vysoko nad možnosť zníženia ceny na 75 % pri opakovanej dražbe s tým, že aj v prípade, že by sa prihliadlo na čiastku 307 000,- €, vygenerovaná cena tvorí 74,92 %, čo je nezanedbateľná odchýlka od zníženia na 75 %. Svoj názor, že k žiadnemu podhodnoteniu vyvolávacej ceny nedošlo, žalovaný 3/ podporil aj závermi Ministerstva spravodlivosti SR - odbor dohľadu nad právnickými profesiami, ktorý po prešetrení podnetu žalobcov na preskúmanie postupu žalovaného 2/ zistil, že ak ustanovenia právnych predpisov účinných v dňoch konania dražby umožňovali dražobníkovi znižovať cenu nehnuteľnosti až po hranicu 204 750,- €, k čomu nakoniec nebolo potrebné pristúpiť, keďže predmetný byt bol vydražený za sumu 230 000,- €, nepreukázalo sa tvrdenie žalobcov, že dražobník znižoval cenu vydraženej nehnuteľnosti na najnižšiu možnú hranicu a ministerstvu zo zistených skutočností, keď dražobník zverejňoval dražbu v Notárskom centrálnom registri dražieb, v Obchodnom vestníku, v denníku Nový čas, na svojom webovom portáli a na ďalších 16 realitných portáloch, nevyplývalo, že by dražobník neurobil všetky opatrenia, aby nehnuteľnosť bola vydražená za čo najvyššiu sumu, resp. že by sa snažil cenu draženej nehnuteľnosti znižovať. Žalovaný 3/ bol tiež toho názoru, že predstava žalobcov nezodpovedajúca cene vygenerovanej v dražbe, resp. nezodpovedajúca výške v znaleckom posudku, nie je dôkazom, že žalobcovia boli dražbou na svojich právach dotknutí a teda vydraženie predmetu dražby za cenu nižšiu ako je znalcom stanovená trhovú hodnotu, nepredstavuje zásah do práv žalobcov. Na základe uvedeného žalovaný 3/ navrhol rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť bez ďalšieho dokazovania, nakoľko sa jedná o posúdenie právnych otázok.

11. Odvolací súd v nadväznosti na nález Ústavného súdu SR č. k. IV. ÚS 439/2024 - 33 zo dňa 5. novembra 2024 opätovne preskúmal vec podľa ust. § 378 ods. 1 CSP v znení účinnom od 01.07.2024, s výnimkou použitia ustanovení o popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentracii konania, ak by boli v neprospech strany, súc viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania žalobcov (ust. § 379 a § 380 CSP), nariadil v predmetnej právnej veci odvolacie pojednávanie na deň 11.12.2025, na ktorom v potrebnom rozsahu zopakoval dokazovanie (ust. § 384 ods. 1 v spojení s § 385 ods. 1 CSP) tak, že vypočul žalujúcu stranu (žalobcu 1/), povereného zástupcu žalovaného 1/, oboznámil listinné dôkazy: Zmluvu o dobrovoľnej dražbe na čl. 20, Oznámenie o dražbe č. 006/2013 na čl. 31, Notársku zápisnicu o priebehu dražby na čl. 22 a nasl., Dodatok č. 1 k zmluve o dobrovoľnej dražbe (s akcentom na čl. II dodatku) na čl. 60 a nasl., Prílohu č. 2 Rámцovej zmluvy o vykonaní dražby - najmä čl. 1, bod 11 písm. c/ (iiii) na čl. 181a, sťažnosť na činnosť exekútorov na čl. 141, Úradný záznam v exekučnom konaní o vymoženie 43.200 eur na čl. 902 a umožnil stranám sporu a ich zástupcom vyjadriť sa k nim (najmä pokiaľ išlo o listinu na čl. 902 súdneho spisu - úradný záznam v exekučnom konaní).

12. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu bola vecná správnosť rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým zamietol žalobu o určenie neplatnosti dražby uskutočnenej dňa 29.04.2013, pretože nemal preukázané, že by bola realizovaná v rozpore so zákonom č. 527/2002 Z.z.

13. V posudzovanom spore sa žalobcovia domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby uskutočnenej dňa 29.04.2013 argumentujúc neplatnosťou zmluvy o dobrovoľnej dražbe zo dňa 25.03.2013 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 26.04.2013 uzatvorenej medzi žalovaným 1/ ako záložným veriteľom a žalovaným 2/ ako dražobníkom, poukazujúc pritom na ust. § 16 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, s prihliadnutím na absenciu údajov o najnižšom podaní, predpokladaných nákladoch a výške odmeny priamo v zmluve, keď v týchto podstatných náležitostiach sa zmluva o dobrovoľnej dražbe odvoláva na prílohu č. 2 k Rámcovej zmluve o vykonaní dražieb zo dňa 07.07.2011, hoci zákon nepredpokladá, že tieto podstatné náležitosti zmluvy o vykonaní dražby postačujú dohodnúť už v rámcovej zmluve.

14. Podľa § 16 ods. 1 veta prvá a ods. 2 veta prvá zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení účinnom od 01.01.2009 do 30.09.2013, t. j. v čase konania dobrovoľnej dražby, (ďalej len „ZoDD“), dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom; Zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Vzhľadom na skutočnosť, že dobrovoľnú dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, námietka žalobcov spochybňujúca platnosť zmluvy o dobrovoľnej dražbe zo dňa 25.03.2015 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 26.04.2013 pre absenciu obligatórnych zákonných náležitostí zmluvy je z hľadiska svojej spôsobilosti vyvolať neplatnosť dobrovoľnej dražby právne relevantná, nakoľko neplatne uzatvorená zmluva o dobrovoľnej dražbe medzi navrhovateľom dražby (žalovaným 1/ ako záložným veriteľom) a dražobníkom (žalovaným 2/) logicky zakladá neplatnosť na podklade ničotnej zmluvy uskutočnenej dobrovoľnej dražby.

15. Z obsahu zmluvy o dobrovoľnej dražbe zo dňa 25.03.2013 v znení dodatku č. 1 zo dňa 26.04.2013 odvolací súd zistil, že žalovaný 1/ sa dohodol so žalovaným 2/ na najnižšom podaní v zmysle prílohy č. 2 k Rámcovej zmluve a zároveň sa dohodli, že aj predpokladané náklady, výška odmeny dražobníka a ostatné práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou neupravené, sa spravujú ustanoveniami Rámcovej zmluvy o vykonávaní dražieb zo dňa 07.07.2011, ktorá je súčasťou tejto zmluvy. V článku 3 rámcovej zmluvy o vykonávaní dražieb sa žalovaný 1/ dohodol so žalovaným 2/ na určení, podmienkach, spôsobe výpočtu a úhrady odmeny a účelne vynaložených nákladoch dražobníka na materiálne a organizačné zabezpečenie prípravy a priebehu dražby so stanovením percentuálnej sadzby výšky odmeny dražobníka v prípade vydraženia predmetu dražby a pre prípad nevydraženia predmetu dražby a s vyčíslením predpokladaných nákladov dražobníka pre jedno kolo dražby v závislosti od výšky najnižšieho podania s tým, že v jednotlivých zmluvách o vykonaní dražby bude odmena a náklady dražobníka určená odkazom na ustanovenia článku 3 tejto zmluvy. Dojednania prílohy č. 2 - Podmienky vykonávania dražieb - k rámcovej zmluve o vykonávaní dražieb zo dňa 07.07.2011, upravujú podmienky stanovenia najnižšieho podania pre prvé, druhé, tretie a ďalšie kolo dražby, oprávnenie licitátora znižovať najnižšie podanie, podmienky a postup pri znižovaní najnižšieho podania so stanovením určiteľnej výšky, o ktorú je možné najnižšie podanie maximálne znížiť.

16. Stotožňujúc sa s právnym názorom súdu prvej inštancie, že uzavretie rámcovej zmluvy medzi účastníkmi právnych vzťahov v rámci dlhodobej spolupráce je bežnou obchodnou praxou, ktorá neodporuje obchodným zvyklostiam ani zákonu o dobrovoľných dražbách, ktorý vymenúva podstatné náležitosti písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ale nešpecifikuje, v akej forme zmluvy majú byť tieto obligatórne náležitosti obsiahnuté, odvolací súd uvádza, že v rámci komplexného zmluvného vzťahu, ktorého obsah determinuje rámcová zmluva, táto stanovuje všeobecné podmienky pre celý rad budúcich, čiastkových zmlúv a podmienky zmluvných strán dohodnuté v rámcovej zmluve sú tak následne automaticky súčasťou každej jednotlivéj (čiastkovej) zmluvy uzatvorenej na jej základe, preto v zmluve o dobrovoľnej dražbe uvedený odkaz na zmluvné dojednania prílohy č. 2 k Rámcovej zmluve o vykonávaní dražieb zo dňa 07.07.2011 v súvislosti s údajom o výške najnižšieho podania a odkaz na samotnú Rámcovú zmluvu v súvislosti s predpokladanými nákladmi dražby a výškou odmeny dražobníka nijako neodporuje zákonu o dobrovoľných dražbách z hľadiska naplnenia podstatných náležitostí zmluvy o vykonaní dražby, keďže Rámcová zmluva tvorí súčasť zmluvy o dobrovoľnej dražbe zo dňa 25.03.2013 v znení jej Dodatku č. 1. Preto obsah zmluvy o dobrovoľnej dražbe je nutné posudzovať v kontexte Rámcovej zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodli na tom, že sa od Rámcovej zmluvy v danom konkrétnom prípade odchýlia. Vzhľadom na uvedené nie je možné konštatovať absenciu podstatných náležitostí zmluvy o dobrovoľnej dražbe, nakoľko táto so zreteľom na prílohu č. 2 k Rámcovej zmluve a

článok 3 Rámcovej zmluvy obsahuje určiteľnú výšku najnižšieho podania v dražbe, ako aj určiteľnú výšku predpokladaných nákladov dražby a odmeny dražobníka, pričom neplatnosť zmluvy o vykonaní dražby nemôže založiť skutočnosť, že zákon o dobrovoľných dražbách explicitne neustanovuje právo záložného veriteľa a dražobníka uzatvoriť rámcovú zmluvu o vykonávaní dražieb za účelom dojednania podstatných náležitostí konkrétnej zmluvy o vykonaní dražby, keďže rámcová zmluva je vo všeobecnosti právnym úkonom, ktorý je prejavom dlhodobej a zaužívanej zmluvnej spolupráce určitých stálych kontrahentov v určitej konštantnej oblasti právnych vzťahov a tak vymedzuje základný rámec ich vzájomných práv a povinností, kritériá, limity a obmedzenia týkajúce sa predmetu zmluvy a jeho plnenia v budúcnosti, preto ak žalovaný 1/ - banka ako záložný veriteľ spolupracuje pri výkone svojho záložného práva formou dobrovoľných dražieb so žalovaným 2/ ako dražobnou spoločnosťou, je logické a hospodárne, že pristúpili k uzatvoreniu rámcovej zmluvy, ktorá vymedzuje základné a podstatné náležitosti ich zmluvného vzťahu pri realizovaní dobrovoľných dražieb a tak následne ku každému jednotlivému predmetu dražby nemusia pro futuro koncipovať vždy novú rozsiahlu zmluvu o vykonaní dražby s vymedzením obsahu vzájomných práv a povinností, ale táto sa obmedzí už iba na jednotlivé zmluvné dojednania Rámcovej zmluvy. Vzhľadom na uvedené odvolací súd uzavrel, že ak podstatné náležitosti zmluvy o dobrovoľnej dražbe sú obsahom rámcovej zmluvy a jej príloh, ktoré tvoria súčasť zmluvy o dobrovoľnej dražbe, nie je možné konštatovať neplatnosť zmluvy o vykonaní dražby.

17. Z hľadiska žalobcami namietanej neplatnosti zmluvy o dobrovoľnej dražbe zo dňa 25.03.2013 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 26.04.2013 neobstojí ani ich formálna námietka, že dôvod konania dražby je v zmluve o vykonaní dražby vymedzený pohľadávkou žalovaného 1/ z neexistujúcej zmluvy o hypotekárnom úvere zo dňa 15.12.2003, nakoľko žalobcovia uzatvorili so žalovaným 1/ zmluvu o hypotekárnom úvere dňa 11.10.2003 a nie dňa 15.12.2003. Odvolací súd vychádzajúc zo skutkových zistení v rámci odvolacieho prieskumu uvádza, že zmluva o hypotekárnom úvere č. 2003030850, na ktorú poukazovali samotní žalobcovia, bola síce uzatvorená súladne s argumentáciou žalobcov dňa 11.10.2003 a nie dňa 15.12.2003, ako vyplýva zo zmluvy o dobrovoľnej dražbe v znení Dodatku č. 1, avšak zmluva o hypotekárnom úvere, z ktorej žalovanému 1/ vznikla záložným právom k bytu č. XX na U. E. Č.. XX F. Q. - P. L. zabezpečená pohľadávka voči žalobcom, je v zmluve o dobrovoľnej dražbe špecifikovaná svojím číslom 2003030850, ktoré sa zhoduje so žalobcami uvádzaným číslom zmluvy o hypotekárnom úvere a teda napriek chybnému dátumu právneho titulu zakladajúceho pohľadávku žalovaného 1/ je nad akúkoľvek pochybnosť zrejmé, že ide o úverovú zmluvu, v súvislosti s ktorou žalovaný 1/ uzatvoril zmluvy o záložnom práve k predmetu posudzovanej dobrovoľnej dražby, pričom aj výška žalovaným 1/ poskytnutého hypotekárneho úveru v prospech žalobcov v sume 4 800 000,- Sk (159 330,81 €) hodnoverne indikuje skutočnosť, že v zmluve o dobrovoľnej dražbe vyčíslená pohľadávka žalovaného v sume 156 088,20 € plyní práve zo zmluvy o hypotekárnom úvere uzatvorenej dňa 11.10.2003 a nie z neexistujúcej zmluvy o hypotekárnom úvere zo dňa 15.12.2003. Napokon je nutné uviesť, že ak žalobcovia tvrdia, že žiadnu zmluvu o hypotekárnom úvere dňa 15.12.2003 so žalovaným 1/ neuzatvorili a teda táto neexistuje, nemôže vzniknúť pochybnosť o zámene právneho titulu vzniku pohľadávky žalovaného 1/, na podklade ktorého inicioval výkon svojho záložného práva formou dobrovoľnej dražby, preto dôvod konania dražby v zmysle zmluvy o vykonaní dražby je nespochybniteľný a jednoznačný, keďže právnym dôvodom vzniku žalovaným 1/ v dražbe uspokojovanej pohľadávky je zmluva o hypotekárnom úvere č. 2003030850 zo dňa 11.10.2003 a omylom nesprávne uvedený dátum jej uzatvorenia (15.12.2003) nečiní zmluvu o dobrovoľnej dražbe neplatnou. V tomto ohľade odvolací súd zotrúva na svojom už v poradí prvom zrušujúcom uznesení vyslovenom právnom názore, že pri interpretácii zákonných ustanovení nemožno všeobecným súdom tolerovať prílišný formalistický postup, ktorý vedie k zjavnej nespravodlivosti, preto odvolací súd zhodne s námietkami žalovaných 1/ až 3/ dospel k záveru, že súd prvej inštancie prehnané formalisticky posúdil ako dôvod neplatnosti dobrovoľnej dražby práve skutočnosť, že v časti zmluvy o dobrovoľnej dražbe označenej ako „identifikácia pohľadávky“ je uvedený nesprávny dátum uzavretia zmluvy o hypotekárnom úvere č. 2003030850 a tak požiadavky prvoinštančného súdu na formuláciu dôvodu dražby ako obligatórnej náležitosti zmluvy o vykonaní dražby sú ústavne i zákonne neakceptovateľné, keďže žalovaní 1/, 2/ v zmluve o dobrovoľnej dražbe špecifikovali dôvod konania dražby zmluvou o hypotekárnom úvere - právnym titulom, ktorý bez ohľadu na správnosť dátumu jej uzatvorenia medzi žalobcami a žalovaným 1/ nepochybne platne vznikol, preto o neplatnosti dobrovoľnej dražby z dôvodu nesplnených podstatných náležitostí zmluvy o vykonaní dražby nemožno v zmysle ust. § 16 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách ani uvažovať.

18. Pokiaľ ide o námietku žalobcov, že znaleckým posudkom č. 13/2013 vypracovaným na základe objednávky dražobníka - žalovaného 2/ znalkyňou I.. L. R. pre účely dobrovoľnej dražby určená všeobecná hodnota nehnuteľností (predmetu dražby) k 10.02.2013 v sume 273 000,- € je, vzhľadom na súdnym exekútorom T.. Q. B. objednaný a znalcom I.. P. L. vypracovaný znalecký posudok č. 42/2012 zo dňa 23.11.2013, ktorým stanovil všeobecnú hodnotu predmetu dražby ku dňu 26.10.2012 v sume 307 000,- €, podhodnotená, odvolací súd súhlasí s názorom súdu prvej inštancie, že stanovenie hodnoty predmetu dražby znaleckým posudkom nemá žiadny vplyv na cenu predmetu dražby, ktorá sa generuje na samotnej dražbe, keďže je potrebné rozlišovať medzi všeobecnou hodnotou predmetu dražby, t. j. východiskovou hodnotou a cenou dosiahnutou vydražením, pričom v posudzovanom prípade znaleckým posudkom č. 13/2013 stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností k 10.02.2013 v sume 273 000,- €, ktorá predstavovala zároveň najnižšie podanie v dražbe, mohla v prípade záujmu dražobných účastníkov, reflektujúcich objektívne trhové ceny v danej lokalite a danom čase, eskalovať hodnotu v sume 307 000,- €, ktorú žalobcovia na základe odlišným znalcom určenej hodnoty predmetných nehnuteľností ku dňu 26.10.2012 vnímali ako objektívnu. Avšak v tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že ak ani vyvolávacia a v oznámení o dražbe zverejnená cena predmetu dražby v sume 273 000,- € neprilákala na dražbu konanú dňa 29.04.2013 žiadneho iného záujemcu okrem žalovaného 3/, je vysoko nepravdepodobné, že vyvolávacia cena v sume 307 000,- € by bola vzbudzovala dojem objektívnej trhovej ceny a podnietila záujem verejnosti zúčastniť sa dobrovoľnej dražby, preto odvolacia argumentácia žalobcov spočívajúca v prezentovaní predmetu dražby vo všeobecnej hodnote minimálne o 34 000,- € vyššej než predstavovalo najnižšie podanie v dražbe, neznamena, že suma 307 000,- € predstavovala v rozhodnom čase adekvátnu trhovú cenu dotknutých nehnuteľností a teda na základe žalobcami namietaného rozdielu v dvoch znaleckých posudkoch určených všeobecných hodnotách tej istej nehnuteľnosti, nie je možné dospieť k záveru, že prípadné podhodnotenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností by znamenalo vydraženie predmetu dražby pod jeho trhovú cenu a teda je správny právny názor súdu prvej inštancie, že cena predmetu dražby zistená znalcom je len procesným podkladom pred dražobníka - žalovaného 2/, ktorý sa nedopustil žiadneho porušenia zákona o dobrovoľných dražbách, keďže v súlade s ustanovením § 12 ods. 1 cit. zákona zaistil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby formou znaleckého posudku zo dňa 10.02.2013, ktorý v deň konania dražby (29.04.2013) nebol starší ako šesť mesiacov a nemožno žalovanému 2/ pripisovať na jeho zodpovednosť, prečo znalkyňa I.. R. napriek ňou použitej metóde polohovej diferenciácie so stanovením koeficientu, ktorý je porovnateľný s koeficientom polohovej diferenciácie stanoveným znalcom I.. L., dospela k všeobecnej hodnote predmetu dražby, ktorá je o 34 000,- € nižšia ako I.. L. určená všeobecná hodnota tej istej nehnuteľnosti. Odvolací súd tiež poukazuje na skutočnosť, že z hľadiska aktuálnosti ohodnotenia predmetu dražby znalkyňa I.. R. stanovila všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností k obdobiu, ktoré iba 2,5 mesiaca predchádzalo termínu dobrovoľnej dražby, pričom znalec I.. L. ohodnotil nehnuteľnosti k dátumu, ktorý už ani nespadal do zákonom stanoveného maximálneho šesťmesačného časového horizontu medzi vyhotovením znaleckého posudku a termínom konania dražby. Ak by však aj dražobník vychádzal z hodnoty bytu - predmetu dražby v sume 307 000,- €, uplatňujúc ustanovenie § 16 ods. 6, 7 zákona o dobrovoľných dražbách, najnižšie podanie v dražbe by nemohlo byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a teda 75 % zo sumy 307 000,- € činí hodnotu predmetu dražby v sume 230 250,- €, preto so zreteľom na právnu úpravu zákona o dobrovoľných dražbách žalovaný 2/ by bol oprávnený určiť najnižšie podanie v hodnote zodpovedajúcej v posudzovanom prípade stanovenej výške najnižšieho podania (273 000,- €), ba dokonca v sume takmer korešpondujúcej s vydraženou cenou nehnuteľnosti (230 000,- €) aj za predpokladu, že podkladom dražby by bol znalecký posudok znejúci na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v sume 307 000,- €. Vzhľadom na uvedené nie je možné konštatovať porušenie ustanovenia § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách jednak z hľadiska optiky hodnoty predmetu dražby v zmysle znaleckého posudku vypracovaného pre účel posudzovanej dobrovoľnej dražby, ako aj z pohľadu žalobcami preferovanej nezanedbateľne vyššej hodnoty predmetu dražby, ktorá by podľa ich názoru mala zodpovedať sume určenej znalcom I.. L..

19. Podľa § 17 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, ak sa má doručiť oznámenie o dražbe podielovým spoluvlastníkom v bytovom dome alebo spoločenstvu vlastníkov bytov alebo správcovi bytového domu, dražobník môže oznámenie o dražbe doručiť aj vyvesením oznámenia o dražbe na obvyklom mieste v spoločných priestoroch bytového domu. Spoločenstvo vlastníkov bytov alebo správca bytového domu sú povinní na žiadosť dražobníka bezodkladne a bezodplatne oznámenie o dražbe vyvesiť v spoločných priestoroch bytového domu, kde sa predmet dražby nachádza.

20. Posudzujúc opodstatnenosť žalobcami vznesenej odvolacej námietky, že správca dotknutého bytového domu - I.. P. U. nevyvesil oznámenie o dražbe, resp. informáciu o dražbe bytu v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách a menovaný správca mal ako žalobcami navrhnutý a súdom prvej inštancie nevypočutý svedok preukázať skutočnosť, že dražobník (žalovaný 2/) mu nedoručil a ani nezaslal oznámenie o dražbe za účelom vyvesenia oznámenia o dražbe na obvyklé miesto v spoločných priestoroch bytového domu, odvolací súd uvádza, že interpretácia ustanovenia § 17 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, ktorou súd prvej inštancie odôvodnil zamietnutie procesného návrhu žalobcov na výsluch správcu bytového domu, je nesprávna, nakoľko citované zákonné ustanovenie neposkytuje dražobníkovi právo - možnosť voľby medzi tým, či oznámenie o dražbe podielovým spoluvlastníkom v bytovom dome doručí alebo nedoručí; zákonodarca totiž mienil zabezpečiť publicitu nadchádzajúcej dražby nehnuteľnosti - bytu v bytovom dome osobitne voči spoluvlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorého byt sa stal predmetom dražby, keďže potenciál ich záujmu o vydraženie bytu, ktorý sa nachádza v nimi obývanom bytovom dome, môže byť zjavne nezanedbateľný, a preto pri dražbe bytu oznámenie o dražbe sa podielovým spoluvlastníkom v bytovom dome doručiť musí, t. j. ide o zákonnú povinnosť dražobníka plynúcu z prvej časti prvej vety ustanovenia § 17 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, pričom dražobník si môže vybrať spôsob tohto doručenia, keď svoju povinnosť doručenia oznámenia o dražbe môže zrealizovať voči jednotlivým spoluvlastníkom v bytovom dome priamo zaslaním oznámenia formou poštových zásielok, ale v záujme hospodárnosti a zabezpečenia efektívneho doručenia môže namiesto priameho doručenia vyvesiť oznámenie o dražbe na obvyklom mieste v spoločných priestoroch bytového domu a to buď sám alebo požiada správcu bytového domu o bezodkladné a bezodplatné vyvesenie oznámenia o dražbe v spoločných priestoroch bytového domu. Súd prvej inštancie preto posúdením neúplného znenia (izolovanej časti) právnej normy bez kontextu s jeho predošlým obsahom, na základe nesprávneho výkladu dospel k nesprávnej právnej závere, že dražobník mal v rozhodnom čase iba možnosť doručiť oznámenie o dražbe aj jeho vyvesením na obvyklom mieste v spoločných priestoroch bytového domu, nakoľko opomenul fakt, že dražobník mal právo voľby medzi spôsobom doručenia (priamo alebo vyvesením) oznámenia o dražbe, ale nemal možnosť oznámenie o dražbe nedoručiť spoluvlastníkom v bytovom dome vôbec. Vzhľadom na uvedený právny záver odvolací súd sa však nemohol stotožniť ani s právnou interpretáciou žalobcov, ktorí považovali právo dražobníka vyvesiť oznámenie o dražbe na obvyklom mieste v spoločných priestoroch bytového domu za duplicitný spôsob jeho doručenia popri jeho povinnosti zaslať oznámenie o dražbe všetkým vlastníkom bytov, nakoľko zverejnenie oznámenia o dražbe v spoločných priestoroch bytového domu má nahrádzať zdĺhavý proces doručovania oznámenia o dražbe jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

21. Posudzujúc túto odvoláciu námietku žalobcov vo vzťahu k platnosti dražobného procesu, odvolací súd konštatuje, že medzi procesnými stranami bolo nesporné, že dražobník nezasielal oznámenie o dražbe podielovým spoluvlastníkom bytového domu a teda podstatnou a spornou otázkou pre posúdenie splnenia notifikačnej povinnosti dražobníka bolo zistenie, či žalovaný 2/ ako dražobník požiadal správcu bytového domu - P. U., aby zverejnil oznámenie o dražbe na obvyklom mieste v spoločných priestoroch predmetného bytového domu, nakoľko žalobcovia v zmysle obsahu svojho odvolania zastávali presvedčenie, že dražobník oznámenie o dražbe za účelom jeho vyvesenia v spoločných priestoroch bytového domu správcovi nedoručil ani nezaslal, pričom odvolací súd vyhodnotil ako nezakladajúcu sa na pravde žalovaným 2/ na odvolacom pojednávaní vznesenú námietku, že táto skutočnosť medzi stranami spornou nebola, keďže práve za účelom preukázania skutočnosti, že správca bytového domu nebol žalovaným 2/ dožiadaný o zverejnenie oznámenia o dražbe, žalobcovia na pojednávaní konanom na súde prvej inštancie dňa 04.12.2017 navrhli výsluch správcu bytového domu (čl. 295 súdneho spisu). Počas celej doby prvoinštančného súdneho konania žalovaný 2/ žiadnym spôsobom nepreukázal, že požiadal správcu bytového domu o zverejnenie oznámenia o dražbe na obvyklom mieste v spoločných priestoroch bytového domu a v tomto smere neprodukoval nielen žiadne dôkazy, ale v rámci prostriedkov procesnej obrany neuplatnil ani žiadne skutkové tvrdenia, preto ak na otázku odvolacieho súdu, či zasielal podielovým spoluvlastníkom v bytovom dome oznámenie o dražbe a akým spôsobom si túto svoju zákonnú povinnosť splnil, predložil k nahliadnutiu doručenkú, podľa ktorej údajov mal v čase zodpovedajúcom konaniu dobrovoľnej dražby doručiť I.. P. U. - správcovi bytového domu oznámenie o dražbe, nemožno uvedené potvrdenie o správcovi prevzatej zásielke považovať za hodnoverný dôkaz o tom, že žalovaný 2/ skutočne požiadal správcu o vyvesenie oznámenia o dražbe na obvyklom mieste v spoločných priestoroch bytového domu, keď žiadnu žiadosť alebo dokument svedčiaci požiadavke o zverejnenie oznámenia o dražbe v konaní nepredložil. Z tohto odvolací súd vyvodil, že žalovaný 2/ dostatočne nepreukázal splnenie svojej zákonnej oznamovacej povinnosti a

zabezpečenie publicity vo vzťahu k podielovým spoluvlastníkom bytového domu, ktorí mohli mať záujem o účasť na dobrovoľnej dražbe, čím konal v rozpore so zásadou zákazu obmedzenia účasti na dražbe, upravenou v ustanovení § 11 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.

22. Odvolací súd v súvislosti s hmotnoprávnou námietkou žalobcov týkajúcou sa nepripojenej Dohody o plnomocenstve zo dňa 14.09.2011 k Oznámeniu o dražbe č. 006/2013 zo dňa 25.03.2013 síce súhlasí s ich odvolacou argumentáciou, že súd prvej inštancie dospel k nesprávnemu právnemu záveru, že určovací nárok žalobcov uplatnený z dôvodu porušenia ustanovenia § 17 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách je vzhľadom na jeho uplatnenie až po trojmesačnej prekluzívnej lehote určenej na podanie žaloby prekludovaný, keďže v ustanovení § 21 ods. 2 zakotvená prekluzívna lehota slúži k uplatneniu samotného práva na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a nelimituje žalobcu, aby všetky dôvody tvrdenej neplatnosti vymedzil vo včas podanej žalobe (viď uznesenie NS SR sp. zn. 8Cdo/58/2018 zo dňa 05.06.2019, uznesenie NS SR z 31.05.2021 sp. zn. 5Cdo/220/2018, R 89/2021, podľa ktorého „Lehota ustanovená v § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 z.z. o dobrovoľných dražbách slúži k uplatneniu práva na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Pokiaľ to nie je v rozpore s koncentráciou konania, môže žalobca po včas podanej žalobe nielen rozširovať okruh žalovaných, ale tiež uvádzať ďalšie skutkové okolnosti spôsobilé založiť aj iný, ako v žalobe uplatnený dôvod neplatnosti dražby“; uznesenie NS SR z 25.06.2025, sp. zn. 5Cdo/56/2024) na hmotnoprávnou námietku žalobcov prihladiť a vecne sa ňou zaoberať. Odvolací súd vo svojom v poradí prvom zrušujúcom uznesení však, pokiaľ išlo o túto námietku žalobcov už skonštatoval, že neplatnosť dražby nemôže spôsobiť absencia plnej moci, keďže mu nebola zrejma existencia zákonného ustanovenia, podľa ktorého by tvrdená Dohoda o plnomocenstve mala byť súčasťou oznámenia o dražbe č. 006/2013 zo dňa 25.03.2013. Vzhľadom na uvedené aj námietky žalobcov týkajúce sa riadne nepodpísaného oznámenia o dražbe navrhovateľom dražby, dodatočne predloženého plnomocenstva v nehodnovernej forme (iba v kópii) a neurčitosti dohody o plnomocenstve pre absenciu špecifikácie právnych úkonov, na ktoré je splnomocnenec žalovaného 1/ oprávnený, sú bezpredmetné a vecne irelevantné. Odvolací súd považuje za potrebné tiež uviesť, že v oznámení o dražbe označená funkcia zamestnanca žalovaného 1/ I.. T. B. ako vedúceho oddelenia Late Collection, ktorý bol vedúcim na úseku vymáhania pohľadávok, nebola medzi stranami sporná ani žalobcami účinne popretá, preto o oprávnenosti I.. B. podpísať oznámenie o dražbe za navrhovateľa dražby nemožno s poukazom na ust. § 9 Zákonníka práce pochybovať, keďže z titulu vedúceho organizačného útvaru žalovaného 1/ je oprávnený robiť v mene zamestnávateľa právne úkony vyplývajúce z jeho funkcie určenej organizačnými predpismi žalovaného 1/. Teda polemika žalobcov o tom, prečo oznámenie o dražbe nepodpísal štatutárny orgán alebo člen štatutárneho orgánu žalovaného 1/ je nadbytočná a bezvýznamná. Napokon v súvislosti s námietkou týkajúcou sa k oznámeniu o dražbe nepripojeného plnomocenstva a oprávnenia I.. T. B. rovnopis oznámenia o dražbe podpísať, je nutné zdôrazniť, že odvolaciemu súdu nie je zrejme, k akej ujme na právach žalobcov v dôsledku dobrovoľnej dražby malo dôjsť tým, že súčasťou oznámenia o dražbe zo dňa 25.03.2013 nebola Dohoda o plnomocenstve zo dňa 14.09.2011, resp. akým spôsobom mali byť žalobcovia na svojich právach dotknutí v prípade, ak by rovnopis oznámenia o dražbe podpísal zamestnanec žalovaného nad rámec svojich kompetencií, na ktoré ho žalovaný 1/ splnomocnil. Preto odvolací súd nevzhladol príčinnú súvislosť medzi namietaným porušením ustanovenia § 17 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách a tvrdenou ujmou na právach žalobcov.

23. Pokiaľ ide o žalobcami namietané porušenie princípu zákazu obmedzenia záujmu o účasť na dobrovoľnej dražbe tým, že na základe dodatku k zmluve o dobrovoľnej dražbe uzatvoreného jeden pracovný deň pred konaním dražby sa zmenili podmienky dražby spôsobom, že verejnosť sa nemohla v zákonom stanovenom dostatočnom časovom predstihu dozvedieť o zníženom najnižšom podaní (vyvolávacej cene predmetu dražby), čo malo negatívny vplyv na prejavenie záujmu verejnosti o dražbu predmetnej nehnuteľnosti a splnilo vopred časovo nastavený zámer žalovaných 1/ až 3/ zabezpečiť vydraženie nehnuteľnosti výhradne žalovaným 3/ za vopred s ním dohodnutú kúpnu cenu, porušenie princípu nemennosti podmienok dražby v kritickej lehote, porušenie princípu publicity a obmedzenie konkurencie, keď zníženie najnižšieho podania bolo realizované bez dostatočnej publicity, čo viedlo k objektívnemu obmedzeniu záujmu o dražbu, nakoľko dňa 25.04.2013 sa budúci vydražiteľ (žalovaný 3/) zúčastnil fiktívnej obhliadky bytu, keď neboli vyhlásené dni na obhliadky (uvedené potvrdil jeho právny zástupca na odvolacom pojednávaní, keď osvedčil podpis žalovaného 3/ na listine na čl. 902 súdneho spisu - úradný záznam v exekučnom konaní), dodatok bol uzatvorený dňa 26.04.2013 (piatok), dražba sa konala dňa 29.04.2013 (pondelok) a zúčastnil sa jej len jediný záujemca - práve ten, ktorý bol vopred informovaný, k tomu odvolací súd uvádza, že z kľúčových skutkových zistení nadobudnutých

z dokazovania doplneného na odvolacom pojednávaní dňa 11.12.2025 vyplýva, že dodatok č. 1 k zmluve o dobrovoľnej dražbe bol skutočne uzatvorený len jeden pracovný deň pred konaním dražby, pričom došlo k zníženiu najnižšieho podania z pôvodnej sumy na 230 000,- €. Preto odvolací súd súhlasí s touto odvolacou argumentáciou žalobcov a konštatuje nesprávne právne posúdenie tejto námietky súdom prvej inštancie, keď zo všeobecne platiaceho zákonného pravidla, že dražobníkom v oznámení o dražbe uvedené podmienky a údaje nie je možné dodatočne meniť, vyvodil výnimku výlučne s poukazom na ust. § 18 ods. 1 veta druhá zákona o dobrovoľnej dražbe, ktorá právna norma ustanovuje povinnosť dražobníka vyhotoviť a pripojiť k zverejneniu oznámenia o dražbe dodatok bezodkladne po tom, ako sa dozvie o zmenách v rozsahu práv a povinností viaznucich na predmete dražby alebo dôjde k zmenám stavu, v ktorom sa predmet dražby nachádza. V posudzovanom spore však k žiadnym zmenám v rozsahu práv a povinností, ktoré by sa viazali alebo súviseli s dotknutou nehnuteľnosťou nedošlo a nenastala ani žiadna zmena faktického stavu, v ktorom sa predmetný byt v rozhodnom čase nachádzal, pričom súd prvej inštancie nepoukázal ani na žiadnu skutkovú okolnosť, ktorá by podľa jeho (hoc aj nesprávneho) názoru znamenala zmenu v rozsahu práv a povinností viaznucich na predmete dražby alebo zmenu skutkového stavu predmetu dražby, nehovoriac o tom, že žalobcami namietané porušenie zákazu zmeny podmienok dražby nesprávne uchoopil, keď vyvodil iba záver o práve žalovaných 1/, 2/ dodatok k zmluve o dobrovoľnej dražbe uzavrieť, hoci žalobcovia nespochybnovali existenciu práva navrhovateľa dražby a dražobníka uzatvoriť dodatok k zmluve o vykonaní dražby, ale vytýkali im načasovanie uzatvoreného dodatku zo dňa 26.04.2013, ktorý vzhľadom na súdom prvej inštancie nezohľadnené skutkové okolnosti bezprostredne predchádzajúce vydraženiu nehnuteľnosti a priamo sa dotýkajúce osoby vydražiteľa, jednoznačne nasvedčuje netransparentnému zvýhodneniu jediného záujemcu o predmet dražby.

24. Podľa § 2 písm. a) zákona o dobrovoľných dražbách, na účely tohto zákona sa rozumie dražbou verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie.

25. Odhliadnuc od odvolaciemu súdu zo zmluvy o dobrovoľnej dražbe v znení Dodatku č. 1 zrejmej skutočnosti, že žalovaní 1/, 2/ dodatkom zo dňa 26.04.2013 nezmenili údaj o najnižšom podaní, keď jeho výška zostala v pôvodne dojednanej hodnote zodpovedajúcej znaleckým posudkom určenej sume 273 000,- €, ale zmenili podmienky dražby tak, že v zmluve o dobrovoľnej dražbe zo dňa 25.03.2013 od počiatku dohodnutému oprávneniu licitátora znížiť najnižšie podanie o čiastku podľa podmienok stanovených v prílohe č. 2 Rámcovej zmluvy (maximálne na hodnotu 90 % z hodnoty predmetu dražby stanovenej znaleckým posudkom), priznali ešte väčšiu právomoc zníženia a to až na sumu 230 000,- € (cca 84 % hodnoty stanovenej v znaleckom posudku č. 12/2013), nemôže, podľa odvolacieho súdu, obstať formálna procesná obrana žalovaných 1/, 2/ založená na tom, že ak obligatórnym údajom oznámenia o dražbe nie je dojednanie o možnosti licitátora znížiť najnižšie podanie a uvedenie čiastky, o ktorú je možné najnižšie podanie znížiť, nevznikla im povinnosť vyhotoviť k oznámeniu o dražbe dodatok a tento aspoň 30 dní pred konaním dražby zverejniť, nakoľko práve znalosť presnej dikcie zákona na dražbách dlhodoboparticipujúcich obchodných spoločností - banky a dražobníka zakladá potrebu posudzovať nielen striktné dodržanie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách z hľadiska splnenia formálnych a obsahových náležitostí jednotlivých inštitútov dobrovoľnej dražby, ale s prihliadnutím na skutkový stav sporu je nutné sa zaoberať aj prípadným obchádzaním zákona (postupom in fraudem legis) a alibistickým zneužitím lítery všeobecne záväzného právneho predpisu. Podstatným je totiž účel sledovaný dražbou a to zabezpečenie dostatočného, vopred neurčeného okruhu záujemcov o kúpu draženej nehnuteľnosti tak, že na základe konkurenčných cenových ponúk účastníkov dražby vygenerovaná cena predmetu dražby - nehnuteľnosti naplní jednak záujem záložného veriteľa (banky), t. j. uspokojí jeho pohľadávku v celom rozsahu, ale súčasne neopomína oprávnený záujem dlžníka vydražiť nehnuteľnosť za cenu aspoň blízku sa trhovej hodnote nehnuteľností v danom čase a mieste, aby zo speňaženého výťažku z predaja nehnuteľnosti po odpočítaní pohľadávky záložného veriteľa mu mohol zvyšok speňaženej hodnoty bytu ako bývalému vlastníkovi zostať.

26. Podľa Prílohy č. 2 - Podmienky vykonávania dražieb - k rámcovej zmluve o vykonávaní dražieb uzatvorenej medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ dňa 07.07.2011 (článok 1. Najnižšie podanie, bod 1. 1. Pre prvé kolo Dražby, písm. c/ (iv)), licitátor je oprávnený v rámci prvého kola dražby znižovať najnižšie

podanie postupne v zmysle bodov (c) (ii) a (iii) tohto článku pri predmetoch Dražby najviac do výšky 90 % zo sumy určenej znaleckým posudkom. Hoci dražobník mal právo uzatvoriť s navrhovateľom dražby dodatok k zmluve o dobrovoľnej dražbe kedykoľvek do uskutočnenia dražby a napriek dodatkom dohodnutému oprávneniu licitátora znížiť najnižšie podanie o čiastku, ktorá je súladná so zákonom stanovenou dolnou hranicou najnižšieho podania (75 % z hodnoty bytu určenej znaleckým posudkom), žalovaní 1/, 2/ nevedeli alebo nemienili na odvolacom pojednávaní logicky vysvetliť, z akého dôvodu len jeden pracovný deň pred uskutočnením dobrovoľnej dražby mali náhlu potrebu pôvodne (pri zachovaní 30 dňovej lehoty pred dražbou) dojednané oprávnenie licitátora znížiť najnižšie podanie o čiastku korešpondujúcu s rozmedzím stanoveným v podmienkach Rámcovej zmluvy k zmluve o vykonaní dobrovoľnej dražby zmeniť tak, že nerešpektovali svoje vlastné zmluvné dojednania a hneď v prvom kole dobrovoľnej dražby bez zistenia reálneho záujmu a cenových ponúk k draženej nehnuteľnosti umožnili licitátorovi znížiť najnižšie podanie až na sumu 230 000,- €, t. j. pod najnižšiu možnú hodnotu najnižšieho podania, keďže v zmysle Prílohy č. 2 k Rámcovej zmluve zo dňa 07.07.2011 licitátor nemohol, aj napriek svojmu oprávneniu, znižovať najnižšie podanie viac ako na 90 % hodnoty nehnuteľnosti stanovenej znaleckým posudkom, čo v danom prípade predstavuje sumu 245 700,- €.

27. Z obsahu súdneho spisu odvolací súd zistil pravdivosť tvrdenia žalobcov, že dňa 25.04.2013 (dva pracovné dni pred konaním dražby a jeden deň pred uzatvorením Dodatku č. 1 k zmluve o dobrovoľnej dražbe) sa žalovaný 3/ spolu so svojou manželkou za účasti súdneho exekútora T.. B. zúčastnil obhliadky predmetu dražby (bytu č. XX na U. E. Č.. XX F. Q.), údajne z dôvodu obhliadky v ňom sa nachádzajúcich hnutelných vecí, ktoré boli predmetom exekučného konania, pričom pozoruhodnou je zo sťažnosti podanej na činnosť exekútora T.. Q. B. vtedajšou právnu zástupkyňou žalobcov zo dňa 16.09.2013 vyplývajúca skutočnosť, že vo veci exekučného konania vedeného proti žalobcovi 1/ pod sp. zn. Ex 108/2012 o vymoženie 43 200,- € s príslušenstvom bol, podľa oznámenia dražobnej spoločnosti určený termín obhliadky nehnuteľností, ktoré boli predmetom exekučného záložného práva a záložného práva v prospech banky (totožný s predmetom žalobcami napadnutej dobrovoľnej dražby) na dni 12.04.2013 o 16:00 hod. a 24.04.2013 o 16:00 hod. Avšak T.. B. dňa 24.04.2013 zatelefonoval žalobcovi 1/ s tým, že príde na obhliadku vecí dňa 25.04.2013, ale nakoľko žalobcovia mali dôležité pracovné povinnosti a nikto by nebol v uvedený deň doma, snažili sa dohodnúť iný termín, no exekútor veľmi naliehal, že obhliadka musí byť vykonaná 25.04.2013, tvrdiac, že ak nikto nebude doma, tak zavolá políciu, vyvalia dvere a on si poradí aj bez ich prítomnosti, preto z obavy pred takýmto konaním žalobcovia radšej zostali doma a počkali na príchod súdneho exekútora T.. B., ktorý sa do bytu na U. E. Č.. XX F. Q. dostavil dňa 25.04.2013 spolu s dvomi osobami - mužom a ženou, domáhajúc sa vykonania obhliadky, hoci obhliadku bytu žalobcovia už v tomto exekučnom konaní umožnili súdnemu znalcovi a súpis hnutelných vecí v tomto exekučnom konaní T.. B. už urobil za účasti nestrannej osoby - L. F. dňa 10.07.2012, kedy všetky veci aj označil štítkami s odtlačkom pečiatky. Žalobcovia žiadali o preukázanie totožnosti a zdôvodnenie prítomnosti osôb, ktoré vošli do ich bytu spolu s exekútorom, ale ani po opakovaných požiadavkách na identifikáciu prítomných osôb, tieto si iba obzerali byť a jeho dispozičné riešenie, hnutelné veci ich nezaujímali. Po tom ako sa muž s odstupom času preukázal občianskym preukazom, žalobcovia zistili, že ide o žalovaného 3/ a vo vzťahu k žene oslovovanej I., ktorá sa preukázala odmietla, exekútor zvýšeným hlasom tvrdil, že jej totožnosť nemá čo žalobcov zaujímať, no žalobca 1/ túto ženu spoznal, nakoľko boli kolegovia z práce v Slovenskej televízii. Po tejto obhliadke exekútor T.. B. vytiahol vopred pripravený písomný úradný záznam, v ktorom uviedol, že z dôvodu, že má byť vykonaná dražba nehnuteľnosti, v ktorej sú spísané hnutelné veci v zmysle Zápisnice zo súpisu hnutelných vecí, bola vykonaná obhliadka predmetov spísania za prítomnosti nestrannej osoby, avšak napriek požiadavke na exekútora, aby do úradného záznamu riadne tieto dve „nestranné osoby“ zapísal, toto odmietol a až na naliehanie žalobcov žalovaný 3/ k svojmu podpisu dopísal svoje meno, pričom údaje o osobe na obhliadke spoluzúčastnenej (žena) exekútor do úradného záznamu zapísať odmietol; následne žalobcovia zistili, že išlo o manželku žalovaného 3/.

28. V kontexte časovej postupnosti bezprostredne pred uskutočnením dobrovoľnej dražby, vopred nastavených udalostí vedúcich k náhlej zmene podmienok dobrovoľnej dražby týkajúcich sa kúpnej ceny draženej nehnuteľnosti, keď súdny exekútor T.. B. pri údajnej obhliadke hnutelných vecí nachádzajúcich sa v draženom byte ani len nepredstavil žalobcom (vtedajším vlastníkom) na obhliadke prítomné tzv. nestranné osoby a až na naliehanie žalobcov sa len poťažmo legitimoval žalovaný 3/, pričom identita prítomnej ženy (manželky žalovaného 3/) zostala utajená až do konca obhliadky, a keď následne dňa 26.04.2013 žalovaní 1/, 2/ zmenili podmienky dražby v súvislosti s najnižším možným podaním a následne v najbližší pracovný deň 29.04.2013 žalovaný 3/ ako jediný účastník dobrovoľnej dražby

vydražil predmetnú nehnuteľnosť za cenu rovnajúcu sa najnižšiemu možnému podaniu (230 000,- €) spôsobom svedčiacim o jeho neuveriteľnej vytrvalosti, keď kopírujúc zmluvné dojednanie žalovaných 1/, 2/ o možnosti licitátora znížiť najnižšie podanie a dosiahnuť tak hodnotu 230 000,- € pri v poradí až deviatom (poslednom) znížení, vyčkal až na toto deviate zníženie a vtedy urobil podanie v sume 230 000,- €, hoci za pôvodných podmienok zmluvy o dobrovoľnej dražbe by predmetnú nehnuteľnosť za uvedenú sumu vydražiť ani nemohol, keďže najnižšie podanie aj po jeho prípadnom znížení by bolo zodpovedalo sume 245 700,- €, odvolací súd zastáva názor, že na obhliadke vykonanej dňa 25.04.2013, ktorej termín súdny exekútor náhle v deň pôvodne nariadeného termínu obhliadky (24.04.2013) telefonicky zmenil, sa nezúčastnil žalovaný 3/ ako nestranná osoba, keďže spolu s ním bola prítomná i jeho manželka, ktorej identitu súdny exekútor spolu so žalovaným 3/ pochopiteľne pod hrozbou usvedčenia manželského páru z plánovanej kúpy nehnuteľnosti tajili, ale zúčastnili sa jej osoby, ktoré svojou prítomnosťou v skutočnosti obhliadali predmetný byt ako nehnuteľnosť s cieľom ich potenciálneho záujmu o kúpu tejto, o dva pracovné dni draženej, nehnuteľnosti. Svoj dopyt po kúpe následne reálne prejavili, keď žalovaný 3/ sa ako jediný účastník zúčastnil na dobrovoľnej dražbe dňa 29.04.2013 a túto nehnuteľnosť aj vydražil za cenu presne korešpondujúcu s výškou najnižšieho podania, na ktorú licitátor mohol v zmysle dodatku zmluvy o dobrovoľnej dražbe uzatvoreného jeden deň po žalovaným 3/ absolvovanej obhliadke a jeden pracovný deň pred dobrovoľnou dražbou pôvodne stanovené najnižšie podanie znížiť. Vo svetle uvedených skutočností je nad akúkoľvek pochybnosť zrejmé, že žalovaný 3/ vedel o žalovanými 1/, 2/ uzatvorenom dodatku k zmluve o dobrovoľnej dražbe, keď ako jediný účastník dobrovoľnej dražby nesúhlasil s najnižším podaním v sume 273 000,- €, hoci najnižšie podanie v uvedenej sume bolo zároveň publikované v zverejnenom Oznámení o dražbe č. 006/2013 a teda nešiel na dražbu s vedomím, že pre neho najpriaznivejšou cenou draženej nehnuteľnosti môže byť práve suma 273 000,- €, ktorú za predpokladu nevedomosti o možnosti licitátora znižovať najnižšie podanie až na sumu 230 000,- € by bol v nastolenej situácii - za žiadnej konkurenčnej cenovej ponuky jednoznačne prijal a teda sa javí ako iracionálne, nelogické a vysoko nepravdepodobné, že jediný účastník dobrovoľnej dražby sa spoľahne na to, že najnižšie podanie (273 000,- €), ktoré vzhľadom na jeho účasť na dražbe bol ochotný urobiť, môže byť ešte nižšie a nie je možné považovať za náhodu skutočnosť, že po prvom znížení najnižšieho podania žalovaný 3/ „vydržal s nervami“ (citujúc slovné spojenie uvedené v odvolacej argumentácii žalobcov), až pokiaľ najnižšie podanie nedosiahne po deviatom znížení hodnotu 230 000,- €.

29. Odvolací súd preto konštatuje, že jediným možným vysvetlením žalovanými 1/, 2/ uzatvoreného Dodatku č. 1 k zmluve o dobrovoľnej dražbe zo dňa 26.04.2013 je skutočnosť, že žalovaný 3/ spolu so svojou manželkou dňa 25.04.2013 po obhliadke predmetu dražby prejavil záujem o nehnuteľnosť, ale za kúpnu cenu 230 000,- € a na túto cenovú ponuku na ďalší deň reflektovali žalovaní 1/, 2/, keď dňa 26.04.2013 uvedomujú si princíp publicity a zákazu obmedzenia záujmu účasti na dražbe a s tým spojenú nemožnosť zmeny podmienok dražby v zmysle údajov vyžadovaných v oznámení o dražbe, obišli zákon o dobrovoľných dražbách tak, že uzatvorili dodatok k zmluve o dobrovoľnej dražbe, ktorým prispôbili - zmenili podmienky predaja predmetu dražby v prospech budúceho vydražiteľa - žalovaného 3/, ktorý ako neúčastník zmluvy o dobrovoľnej dražbe nemohol vedieť o najnižšom možnom podaní v sume 230 000,- € inak, ako na základe ústnej dohody, resp. koordinovaného postupu so žalovanými 1/, 2/ alebo niektorým z nich, preto vyčkávanie žalovaného 3/ na v poradí deviate zníženie najnižšieho podania nemohla byť náhoda, ale iba prejav netransparentného zvýhodnenia vydražiteľa - žalovaného 3/.

30. Nakoľko žalovaní zneužitím inštitútu zmluvy o vykonaní dražby a jej zákonných náležitostí odlišných od obligatórných obsahových náležitostí oznámenia o dražbe, uzatvorením dodatku k zmluve o dobrovoľnej dražbe jeden pracovný deň pred konaním dražby v znení odporujúcom podmienkam rámcovej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými 1/, 2/, obišli zákonný princíp publicity a s ním spojený princíp zákazu obmedzenia účasti na dobrovoľnej dražbe, aby nemuseli informovať verejnosť o možnosti zníženia najnižšieho podania až na sumu 230 000,- €, čím dosiahli svoj zámer netransparentného zvýhodnenia žalovaného 3/, ktorý na základe obhliadky predmetu dražby dva pracovné dni pred konaním dobrovoľnej dražby jednoznačne musel prejsť záujem a učiniť cenovú ponuku k draženej nehnuteľnosti v sume 230 000,- € a táto sa v nasledujúci deň premietla do zmeny podmienok dražby v podobe možnosti licitátora znížiť najnižšie podanie (zverejnené v sume 273 000,- €) až na žalovaným 3/ vymienenú hodnotu v sume 230 000,- €, za ktorú žalovaný 3/, vyčkávajúc až na v poradí deviate zníženie najnižšieho podania hoci bol jediným účastníkom dobrovoľnej dražby, nehnuteľnosť skutočne vydražil, odvolací súd dospel k záveru, že žalovaný 2/ ako dražobník po dohode so žalovaným 1/ ako navrhovateľom dražby

a žalovaným 3/ ako „protežovaným“ vydražiteľom určil podmienky predaja predmetu dražby v rozpore s účelom dražby ako verejného konania, pri ktorom sa licitátor má v zmysle ust. § 2 písm. a) zákona o dobrovoľných dražbách obracať na vopred neurčený okruh osôb.

31. Odvolací súd konštatujúc účelovosť nastavených podmienok predaja predmetu dražby, ktoré boli tesne pred konaním dražby prispôsobené dopytu a cenovej ponuke žalovaného 3/, postupom podľa ust. § 388 CSP napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, v spojení s opravným uznesením zmenil tak, že žalobnému návrhu žalobcov 1/, 2/ vyhovel a určil neplatnosť dobrovoľnej dražby.

32. O trovách konania (prvoinštančného i odvolacieho) rozhodol odvolací súd podľa ust. § 396 ods. 1, 2 v spojení s ust. § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP tak, že procesne úspešným žalobcom 1/, 2/ priznal voči neúspešným žalovaným 1/ až 3/ nárok na ich náhradu v plnom rozsahu.

33. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

34. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je 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.

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 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 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 CSP).

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

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

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 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).