

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 2Co/65/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7512208598  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Slovinská  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2021:7512208598.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Slovinskej a sudkýň JUDr. Zuzany Matyiovej a JUDr. Aleny Mikovej v spore žalobcu N. I., Y. X.X.XXXX, bývajúceho v E. Č.. XXX, zastúpeného: Advokátska kancelária JUDr. Marcel Jurko, advokát, s.r.o., so sídlom v Košiciach, Dominikánske námestie 11, proti žalovaným: 1. Dražobná spoločnosť, a.s., so sídlom v Bratislave, Zelinárska 6, IČO: 35 849 703, zastúpenému: STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Dunajská 15, IČO: 36 795 038, 2. I. P., Y. X.XX.XXXX, bývajúci G. Ž., V. XXX/XX, zastúpený : Advokátska kancelária PIHORŇA & PARTNERS s.r.o., so sídlom v Košiciach, Hrnčiarska 29, 3. Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom v Bratislave, Mlynské Nivy 1, IČO: 31 320 155, zastúpená: Advokátska kancelária Remedium Legal, s.r.o., so sídlom v Bratislave - mestská časť Petržalka, Pajštúnska 5, 4. H. I., Y. XX.X.XXXX, bývajúca v R., K. X, o určení neplatnosti dražby, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Košice-okolie č.k. 11C/83/2012-256 zo dňa 24.1.2020, takto

### rozhodol:

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

P r i z n á v a žalovaným v 1., 2. a 3. rade proti žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 50%.

Vo vzťahu žalobcu a žalovanej v 4. rade náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva .

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Košice-okolie ako súd prvej inštancie rozsudkom č.k. 11C/83/2012-256 zo dňa 24.1.2020 zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa domáhal určenia neplatnosti dražby nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX, okres R.-W., W. E., kat. úz. E., a to pozemky parcely registra „C“ č. 114, 115, stavby súp. č. 103 na parcele č. 113 - dom. Žalovaným v 1., 2. a 3. rade priznal proti žalobcovi v rozsahu 50% náhradu trov konania, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku a žalovanej v 4. rade náhradu trov konania nepriznal.

2. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že znalecký posudok vypracovaný súdnym znalcom zo spoločnosti Dražobná spoločnosť, a.s. bol vypracovaný účelovo, v snahe poškodiť jeho práva. Namietal správnosť záverov znalca ohľadne nehnuteľnosti, a to domu, ale aj podhodnotenie pozemku, na ktorom sa rodinný dom nachádza a namietal aj nepomer výšky pohľadávky VÚB, a.s. a ceny domu. Práve z dôvodu, že dražená nehnuteľnosť nebola ocenená všeobecnou hodnotou a pravdivým znaleckým posudkom, boli porušené jeho práva, a preto sa domáha vyhlásenia dražby za neplatnú.

3. Žalovaný v 1. rade uviedol, že ako dražobník vykonával predmetnú dražbu a keďže išlo o dražbu nehnuteľnosti v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách, dal si vypracovať znalecký posudok za účelom jej ohodnotenia. Znalecký posudok vypracoval znalec zapísaný v Zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti SR v súlade s vyhláškou č. 492/2004 Z.z. o stanovení

všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. V znaleckom posudku bolo braté do úvahy, že cena nehnuteľnosti bola stanovená s prihliadnutím na skutočnosť, že o nehnuteľnosť podobného typu nie je záujem vzhľadom na jeho umiestnenie a nevhodné dispozičné riešenia nehnuteľnosti na stanovený účel a tiež zistenej situácie na trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite. Poukázal na to, že na ohodnotenie nehnuteľnosti boli vyhotovené dva znalecké posudky dvoma rôznymi znalcami, pričom obidvaja stanovili cenu predmetnej nehnuteľnosti na 7.300 €. Predaj nehnuteľnosti sa realizoval v niekoľkých kolách dražby, nebol o nehnuteľnosť záujem, pretože prvého kola dražby, kedy bolo najnižšie podanie určené navrhovateľom dražby na sumu 19.900 €, sa nezúčastnil žiaden účastník, dražba bola neúspešná, rovnako aj pri druhom kole dražby, kedy bolo najnižšie podanie určené na sumu 7.300 €, teda v sume zodpovedajúcej hodnote určenej znaleckým posudkom, keď sa taktiež žiaden účastník dražby nezúčastnil. Tretieho kola dražby, kedy bolo najnižšie podanie určené na sumu 5.475 €, teda na sumu zodpovedajúcu 75% hodnoty určenej znaleckým posudkom, sa zúčastnil jediný záujemca, ktorý zložil dražobnú zábezpeku a cena dosiahnutá vydražením bola práve vo výške 5.475 €. Vyjadroval sa tiež k namietaným pochybeniam znalca pri vypracovaní znaleckého posudku ohľadne predmetnej stavby a príslušných stavieb. Znalecký posudok, ktorý žalobca napádal, bol žalobcovi riadne doručený a mal do vykonania dražby dostatok času vzniesť voči znaleckému posudku námietky, čo však neurobil. Pokiaľ žalobca namieta platnosť dražby, lebo boli porušené jeho práva, neoznačil žiadne ustanovenie zákona o dobrovoľných dražbách, ktorého porušenia sa mal žalovaný v 1. rade pri dražbe dopustiť. Znalec, ktorý hodnotil predmetnú nehnuteľnosť, nie je v žiadnom vzťahu so žalovaným v 1. rade, ide o nezávislého znalca. Jeho povinnosť ako dražobníka bolo iba zabezpečiť vyhotovenie znaleckého posudku, avšak nijakým spôsobom nemal dosah na obsah tohto posudku, prípadne výšku ohodnotenia.

4. Žalovaný v 2. rade taktiež žiadal žalobu zamietnuť predovšetkým z dôvodu, že i keď žalobca podal žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby v trojmesačnej prekluzívnej lehote, nepodal ju v stanovenej lehote voči všetkým nerozlučným spoločníkom na strane žalovaných. Napádaná dobrovoľná dražba sa vykonala 18.4.2012 a tým dňom začala plynúť trojmesačná prekluzívna lehota, v ktorej bolo možné podať žalobu o určenie neplatnosti dražby a táto uplynula 18.7.2012. V tejto lehote žalobca uplatnil svoje právo len proti žalovanému v 1. rade a proti ostatným žalovaným až následne, po uplynutí lehoty. Námietky žalobcu o podhodnotení predmetu dražby sú len jeho subjektívnym tvrdením, pretože znalecké posudky, ktoré dražobník dal vyhotoviť, reflektujú všetky skutočnosti, ktoré boli relevantné pre ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti.

5. Žalovaný v 3. rade argumentoval tým, že dobrovoľná dražba prebehla v súlade s právnymi predpismi a neexistujú žiadne dôvody, pre ktoré by mala byť vyhlásená za neplatnú. Žalobca neuviedol žiadne konkrétne ustanovenia zákona, ktorý by bol pri dobrovoľnej dražbe porušený. S poukazom na uvedené navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

6. Žalovaná v 4. rade sa k žalobe nevyjadřila.

7. Súd prvej inštancie po vykonaní dokazovania vec právne posúdil podľa ustanovení § 21 ods. 2, 4 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase rozhodnom pre posúdenie, teda do 30.9.2013 a poukázal aj na to, že spor sa začal ešte za účinnosti zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok a poukázal aj na ust. § 470 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (CSP). S poukazom na článok 16 CSP a § 137 písm. d/ CSP súd prvej inštancie konštatoval, že žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je procesne prípustná zo zákona (§ 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách) bez povinnosti preukazovať naliehavý právny záujem na takomto určení.

8. Podľa § 21 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách sú účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastníč a osoba dotknutá na svojich právach porušením Zákona o dobrovoľných dražbách. Tieto osoby musia byť účastníkmi buď na strane žalobcov alebo na strane žalovaných, ak tvoria spolu nerozlučné spoločenstvo. V konaní o neplatnosť dražby vyplýva nerozlučnosť procesného spoločenstva z povahy tohto konania, pretože účinok rozhodnutia o neplatnosti dražby sa musí týkať všetkých osôb, ktorých práva a povinnosti sa výsledok dražby týka. Pokiaľ žalovaný v 2. rade v konaní namietal, že žalobca podal žalobný návrh v rámci trojmesačnej prekluzívnej lehoty, teda včas iba proti žalovanému v 1. rade a proti ostatným žalovaným nie a namietol to ako dôvod na zamietnutie žaloby, zaoberal sa súd prvej inštancie aj touto skutočnosťou. Vo svojej žalobe zo dňa 11.5.2012 označil žalobca seba ako žalobcu a ako žalobcu v 2. rade H. I., svoju bývalú manželku. Následne dňa 15.8.2012 oznámil konajúcemu súdu, že žalobu

podáva iba sám, podaním z 29.6.2018 žaloval aj navrhovateľa dražby Všeobecnú úverovú banku, a.s. a súd uzneseniami ďalších žalovaných, ktorých žalobca označil, pripustil do konania ako žalovaných v 2. a 3. rade procesným postupom, ktorý vyžaduje zákon. Aj napriek oznámeniu žalobcu, že žalobu napokon podáva iba on sám, súd konal aj s ním označenou žalobkyňou v 2. rade H. I. a na pojednávaní 26.9.2019 súd strany sporu upovedomil, že na strane žalobcu vystupuje iba jeden subjekt, a to N. I., žalobca, na čo reagoval jeho právny zástupca a H. I. ako bývalú vlastníčku predmetnej nehnuteľnosti označil ako žalovanú, keďže táto už nevystupovala na strane žalobcov. Napokon súd uznesením zo dňa 11.10.2019 pripustil do konania na strane žalovaných ako žalovanú v 4. rade H. I.Ú.. Následne súd prvej inštancie citoval ust. § 91 ods. 2 prvej vety Občianskeho súdneho poriadku s tým, že ak ide o také práva a povinnosti, že sa rozsudok musí vzťahovať na všetkých účastníkov, ktorí vystupujú na jednej strane, platia úkony jedného z nich aj pre ostatných. Vyporiadal sa teda s námietkou žalovaného v 2. rade aj tak, že poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/272/2007. Pokiaľ Zákon o dobrovoľných dražbách ustanovuje, že určité právo možno uplatniť žalobou na súde iba v ním vymedzenej lehote, lebo inak zaniká, nemožno len zo skutočností, že v konaní o takejto žalobe ide o nerozlučné spoločenstvo účastníkov bez ďalšieho vyvodiť, že pre riadne uplatnenie tohto práva na súde sa vyžaduje, aby v stanovenej lehote žalobou bolo uplatnené buď proti všetkým nerozlučným spoločníkom alebo v tejto lehote bola žaloba rozšírená. Lehota stanovená v § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách slúži výlučne k uplatneniu práva na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ale nie na vymedzenie osôb, ktoré sa musia konania ako účastníci zúčastniť. Preto súd prvej inštancie nepovažoval za oprávnenú námietku žalovaného v 2. rade, že žaloba nebola podaná včas a že došlo k preklúzii práva žalobcu voči všetkým nerozlučným spoločníkom na strane žalovaných.

9. Žalobca sa domáhal neplatnosti dražby z dôvodu podhodnotenej nehnuteľnosti a tiež nesprávnych záverov znaleckého posudku, ktorý bol podkladom pre vykonanie dražby. Zo znenia ust. § 21 od. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd o neplatnosť dražby a predmetom skúmania v konaní tak zostalo posúdenie, či pri realizácii dobrovoľnej dražby predmetnej nehnuteľnosti boli porušené ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách. Z dokazovania vyplynulo, že žalovaným v 1. rade ako dražobníkom bola vedená dražba predmetnej nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu a žalovanej v 4. rade na návrh žalovaného v 3. rade pre vymoženie jeho pohľadávky. Cena bola pre účely dražby stanovená znaleckým posudkom na objednávku žalovaného v 1. rade ohľadka dražených nehnuteľností bola vykonaná znalcom za účasti žalobcu. Prvé a druhé kolo dražby bolo neúspešné pre nedostatok záujemcov, pričom oznámenie o konaní dražby, ako aj dražba, boli v súlade so Zákom o dobrovoľných dražbách. Tretie kolo dražby opakovanej sa konalo 18.4.2012 a predmet dražby bol vydražený žalovaným v 2. rade za cenu 5.475 €, pričom z notárskej zápisnice, ktorá osvedčovala priebeh dražby vyplýva, že hodnota bola zistená podľa znaleckého posudku, pričom znalecké posudky boli vypracované tak znalcom Q.. N. R., A. A. P. Q.. N. Q..

10. Súd prvej inštancie následne citoval ust. § 12 ods. 1,2,3, § 22 ods. 1, § 16 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách a uviedol, že ak žalobca tvrdí neplatnosť dražby, tak je povinný v rámci tvrdenia uviesť aj konkrétne okolnosti a porušenia konkrétnych predpisov, ktoré podľa jeho názoru majú neplatnosť dražby spôsobiť. Okrem toho je aj nositeľom dôkazného bremena a je povinný tvrdené skutočnosti preukázať navrhnutými alebo predloženými dôkazmi.

11. Žalobca poukázal však len na rozpor v cenách určených podľa znaleckých posudkov a súd dospel k záveru, že v rámci konania o preskúmanie platnosti, či neplatnosti dražby súd nie je oprávnený posudzovať, či znalec postupoval alebo nepostupoval v súlade s právnymi predpismi napr. s vyhláškou o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a to predovšetkým z toho dôvodu, že dôvodom na určenie neplatnosti dražby v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách môže byť len porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Zákon totiž nehovorí vo všeobecnosti o porušení iných predpisov, ale určenie neplatnosti dražby viaže výlučne na porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Poukázal pri tomto závere aj na známu judikatúru, napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/233/2010. Vecná nesprávnosť podaného znaleckého posudku by mohla zakladať len prípadný zodpovednostný vzťah na náhradu škody voči znalcovi, čo je ale nárok odlišný od toho, ktorý bol uplatnený v podanej žalobe.

12. Súd prvej inštancie mal v konaní preukázané, že žalovaný v 1. rade ako dražobník v súlade s jeho povinnosťou zaistil odhad draženej nehnuteľnosti znaleckým posudkom č. 28/2010 pre účely

prvého kola, ďalej následne znaleckým posudkom č. 37/2011, pričom tento posudok v deň konania opakovanej dražby dňa 18.4.2012 nebol starší ako jeden rok. Žalovaný v 1. rade si teda splnil všetky svoje povinnosti, ktoré mu zákon o dobrovoľných dražbách ukladá a žalobcom nebolo tvrdené, ani preukázané, že všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovenú znalcom pred vykonaním dražby nejako namietal. Nehnuteľnosť bola vydražená v opakovanej dražbe, pretože ani v prvom, ani v druhom kole dražby nebol predmet dražby vydražený pre nezáujem a až tretie kolo dražby bolo úspešné za cenu 5.475 €, čo predstavuje 3/4-iny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, teda v súlade § 16 ods. 6 citovaného zákona o dobrovoľných dražbách.

13. Vzhľadom na tieto závery žalobcom navrhnuté opätovné kontrolné znalecké dokazovanie je nadbytočné a nehospodárne, pretože nemôže ovplyvniť rozhodovanie vo veci a keďže nebolo zistené porušenie zákona o dobrovoľných dražbách súd prvej inštancie žalobu zamietol.

14. O trovách konania rozhodol súd podľa § 262 ods. 1, 255 ods. 1 CSP, ale aj podľa § 257 CSP a vo vzťahu žalobcu a žalovaných v 1. až 3. rade zaviazal žalobcu na náhradu trov konania týmto subjektom v rozsahu 50 %. Poukázal pritom na dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré vzhliadol v osobných a majetkových pomeroch žalobcu. Žalovanej v 4. rade, ktorá bola v predmetnom spore takisto úspešná, súd náhradu trov konania nepriznal, pretože preukázateľne jej žiadne trovy nevznikli.

15. V zákonnej lehote žalobca proti rozsudku podal odvolanie z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. e/, f/ a h/ CSP. S úvahami súdu, uvedenými v bode 16, 17 a 24 odôvodnenia odvolateľ nesúhlasí a považuje ich za nesprávne. Týka sa to úvah súdu o tom, že v rámci konania o preskúmanie platnosti, či neplatnosti dražby, nie je oprávnený posudzovať, či znalec postupoval alebo nepostupoval v súlade s právnymi predpismi, napr. s vyhláškou o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a to predovšetkým z toho dôvodu, že dôvodom na určenie neplatnosti dražby môže byť len porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Odvolateľ nepoprel, že podľa ust. § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách dražobník zaistil hodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. Podľa ust. § 16 ods. 2 písm. b/ zákona o znalcoch č. 382/2004 Z.z. znalec je povinný vykonávať znaleckú činnosť riadne a v určenej lehote. Na ohodnotenie predmetných nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby boli vypracované 4 znalecké posudky, a to č. 312/2003, podľa ktorého všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola 20.000 €, ďalej č. 69/2007, podľa ktorého je všeobecná hodnota nehnuteľností 55.367,45 €, znalecký posudok č. 28/2010, podľa ktorého je všeobecná hodnota nehnuteľnosti 7.300 € a znalecký posudok č. 37/2011, podľa ktorého je všeobecná hodnota nehnuteľnosti 7.300 €. Sporná dražba sa realizovala napokon na podklade znaleckého posudku 37/2011. Je pozoruhodné, že nehnuteľnosti, ktoré boli ocenené v roku 2017 sumu 55.367,45 € mali stratiť do roku 2010, kedy boli ocenené na 7.300 € na svojej hodnote takmer 7 násobne. Dokonca za situácie, keď boli v tomto období žalobcom zhodnocované. Za hodnotu 7.300 € v tomto období nebolo možné kúpiť ani len garáž, nieto rodinný dom s pozemkom. Tiež je pozoruhodné, že ocenenie podľa znaleckých posudkov v roku 2010 a v roku 2011 je na rovnakú sumu 7.300 €. Ako sa teda nehnuteľnosti amortizovali, ako strácali medziročne na svojej hodnote, keď hodnota aj v roku 2010, aj v roku 2011 bola rovnaká. Odvolateľ mal za to, že znalci, ktorí uvedené posudky vypracovali, nepostupovali dôsledne podľa ust. § 16 ods. 2 písm. b/ zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Tým došlo zároveň k tomu, že dražobník si riadne nesplnil svoju povinnosť podľa § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Dôležité je teda materiálne hľadisko, či je alebo nie je cena predmetu dražby zistená znaleckým posudkom cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, t.j. cenou trhovou a všeobecnou. Podľa názoru odvolateľa znalecké posudky č. 28/2010 a 37/2011 nepredstavujú zistenie ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby, a to aj napriek tomu, že po formálnej stránke dražobník zabezpečil znalecké posudky. V danom prípade nejde o otázku porušenia povinnosti a zisťovanie miery zavinenia, ide o objektívne posúdenie, či bolo alebo nebolo ohodnotenie vykonané riadne v súlade s § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Pokiaľ tomu tak nebolo, neboli splnené zákonné podmienky dražby a dražba je neplatná. Nesúhlasil s názorom súdu prvej inštancie, že prípadné nesprávne závery súdneho znalca pri určení výšky ceny vydraženej nehnuteľnosti nepredstavujú porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, a preto nemôžu mať za následok neplatnosť dražby. Ak by súd v konaní o určenie neplatnosti dražby nemohol zaoberať splnením zákonných podmienok dražby po ich formálnej, ale aj materiálnej stránke, ale naopak obmedzil by sa iba na strohú kontrolu formálneho

dodržania zákonných podmienok, potom by súdna ochrana v týchto konaniach nadobudla iba iluzórny obsah a rozmer. V konaní pred súdom prvej inštancie navrhol súdu, aby ustanovil znalca za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti ku dňu konania, aby sa ustálila skutočná trhová hodnota nehnuteľnosti, avšak súd návrh nariadenie znaleckého dokazovania zamietol. Na základe uvedeného navrhol žalobca, aby odvolací súd napadnutý rozsudok v celom rozsahu zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

16. Žalovaný v 1. rade podal k odvolaniu žalobcu písomné vyjadrenie. Ako vyplýva z obsahu samotného odvolania, dôvodom, pre ktorý žalobca rozsudok napadol, je jeho subjektívny názor o podhodnotení predmetu dražby a o nesprávnosti znaleckých posudkov, ktoré žalovaný v 1. rade ako dražobník pre účely dražby zabezpečil. Žalovaný v 1. rade zaistil hodnotenie predmetu dražby znaleckými posudkami č. 28/2010 a č. 37/2011. V súvislosti s námietkami týkajúcimi sa neúmerneho podhodnotenia hodnoty predmetu dražby stanovenej predmetnými znaleckými posudkami uviedol, že v prípade, ak je pre určenie všeobecnej ceny predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok znalcom zapísaným v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR, splnil si dražobník všetky svoje povinnosti v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby. Nie je jeho úlohou ani právom preverovať údaje alebo závery znaleckého posudku. V tejto súvislosti sa vyjadril aj Najvyšší súd ČR v rozsudku sp.zn. 21Cdo/1263/2008 zo dňa 28.1.2009, keď uviedol, že dražobník nie je osobou odborne spôsobilou a zákonom aprobovanou k tomu, aby sám uskutočnil odhad ceny nehnuteľnosti. V ďalšom poukázal na ustálenú rozhodovaciu prax všeobecných súdov Slovenskej republiky, ale aj Najvyššieho súdu SR, keď je jednoznačné, že súd pri rozhodovaní o návrhu o vyslovenie neplatnosti dražby musí vychádzať zo zistenia, či došlo k porušeniu ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. V tomto zmysle musí zistiť aj to, či bol v súlade s § 12 zákona o dobrovoľných dražbách dražený predmet ocenený znaleckým posudkom a prípadné nesprávne závery súdneho znalca však nepredstavujú porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, a preto nemôžu mať ani za následok neplatnosť dražby. Aj Najvyšší súd SR v uznesení 3Cdo/233/2010 zo dňa 3.10.2013 zaujal stanovisko, že pokiaľ ide o určenie ceny predmetu dražby, dovolací súd považuje za správny záver odvolacieho súdu, že určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby. Výsledky znaleckého skúmania nie sú relevantné z hľadiska posudzovania sporu o neplatnosť dražby, keďže určenie výšky všeobecnej hodnoty predmetu dražby, nemôže mať za následok neplatnosť dražby. Žalovaný v 1. rade ako zadávateľ predmetných znaleckých posudkov nemal a ani nemohol mať dosah na ich obsah. So zreteľom na uvedené žalovaný v 1. rade vyjadril presvedčenie, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné a navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a priznal mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcovi v plnom rozsahu.

17. Žalovaný v 2. rade sa taktiež písomne vyjadril k odvolaniu žalobcu, že žalobca, ktorý podal žalobu o neplatnosť dražby odôvodnil žalobu len tak, že vidí nesúlad cien medzi cenou znalca a skutočnou trhovou hodnotou, ale svoje tvrdenie nepodoprel žiadnym relevantným dôkazom, t.j. 7 rokov nenavrhol vykonať ani jeden dôkaz. Rovnako žiadnym spôsobom nerozporoval tvrdenia žalovaných, nakoľko žalobca nepodal ani v jednom prípade vyjadrenie k vyjadreniam žalovaných v 1. a 3. rade. Žalobca v konaní v spore neuniesol dôkazné bremeno, dokonca priamo vo svojom odvolaní uvádza, že podľa jeho názoru nepredstavujú znalecké posudky ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby, a to aj napriek tomu, že po formálnej stránke dražobník zabezpečil už znalecké posudky. Žalobca vychádza len zo svojich subjektívnych domnienok a sám nie je znalcom, aby predmetnú skutočnosť mohol posudzovať. V tejto veci súd využil koncentračnú zásadu, nakoľko strana nepredložila predmetný návrh na vykonanie znaleckého posudku včas, s čím sa súdom prvej inštancie žalovaný v 2. rade plne stotožňuje. Zároveň predmetné rozhodnutie súdu o nevykonaní navrhovaného dôkazu nijako žalobca nerozporuje vo svojom odvolaní, ani neuviedol dôvody prečo predmetný dôkaz by mal súd vykonať. Vzhľadom na uvedené navrhol, aby odvolací súd odvolanie zamietol a zaviazal žalobcu na náhradu trov konania vo výške 100 % v prospech žalovaného v 2. rade.

18. Žalovaný v 3. rade vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu poukázal na existujúcu rozhodovaciu prax súdov k otázke určenia ceny nehnuteľnosti na účely dražby a jej možného vplyvu na neplatnosť dražby. Niet dôvodu určiť dobrovoľnú dražbu neplatnou, nakoľko porušenie zákona č. 527/2002 Z.z. stanovením nižšej ceny predmetu dražby, ktorým sú nehnuteľnosti znaleckým posudkom, nenapĺňa hypotézu právnej normy ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Žalovaný, ani súd nezodpovedajú za znalecký posudok, ktorý je vyhotovený znalcom odborne spôsobilou osobou a táto plne zodpovedá za správnosť vyhotovenia znaleckého posudku. Cena stanovená znaleckým posudkom

na účely konania dražby nemôže mať vplyv na platnosť, či neplatnosť dražby. Pokiaľ je žalobca presvedčený, že na účely dražby bol vypracovaný nesprávne znalecký posudok, následkom čoho mu mala vzniknúť škoda, má právo domáhať sa jej náhrady voči znalcovi. Žalovaná v 3. rade preto navrhla, aby odvolací súd rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdil a uplatnila si náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcovi v plnom rozsahu. Táto žalovaná sa taktiež plne stotožnila s vyjadreniami k odvolaniu zo strany žalovaných v 1. a 2. rade.

19. Žalovaná v 4. rade sa k odvolaniu nevyjadřila.

20. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd prejednal odvolanie ako podané včas oprávnenou osobou bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 385 ods. 1 CSP preskúmal rozsudok aj konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 a 380 ods. 1,2 CSP a z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 27.5.2021, pričom verejné vyhlásenie bolo v zmysle ust. § 219 ods. 1, 3 CSP riadne oznámené.

21. Žalobca použil odvolacie dôvody uvedené v § 365 ods. 1 písm. e/, f/, h/ CSP. Nevykonanie relevantných dôkazov (dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. e/ CSP) je pochybením súdu vtedy, ak zamietne návrh na vykonanie dôkazu, ktorý je spôsobilý priniesť ďalšie relevantné skutkové zistenia a ktorého vykonanie je prípustné. Vyhodnotenie potenciálnej relevancie navrhovaného dôkazu a prípustnosti jeho vykonania je doménou súdu. Podstata odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP spočíva predovšetkým v nesprávnom postupe súdu prvého stupňa pri hodnotení výsledkov dokazovania. Dôsledkom je to, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané či vyplývajú z prednesov účastníkov. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP je v praxi vykladaný tak, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení súd vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením je omyl súdu pri aplikácii práva na správne zistený skutkový stav. O omyl v aplikácii práva ide vtedy, ak súd použil právny predpis iný, než ktorý použiť mal alebo ak síce použil správny právny predpis, ale nesprávne ho interpretoval na daný prípad.

22. V prejednávanej veci odvolací súd dospel k záveru, že odvolacie dôvody nie sú naplnené. Rozsudku súdu prvej inštancie, ktorý bol napadnutý odvolaním nemožno vytknúť, že by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, alebo z prednesov účastníkov nevyplývajú a ani inak nevyšli za konania najavo alebo, že by opomenul niektoré rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo že by v jeho hodnotení dôkazov bol logický rozpor. Tiež nebolo zistené, že by na zistený skutkový stav súd prvej inštancie aplikoval nesprávne zákonné ustanovenie alebo použité zákonné ustanovenie nesprávne vyložil. Súd vykonal dokazovanie v dostatočnom rozsahu, náležite zistil skutkový stav a vykonané dôkazy hodnotil v súlade so zákonom a z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam na ktorých založil aj svoje rozhodnutie, zo zisteného stavu vyvodil aj správny právny záver. Podľa názoru odvolacieho súdu napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je náležite a vyčerpávajúco odôvodnený a spĺňa kritériá riadneho odôvodnenia podľa § 220 ods. 2 CSP.

23. Odvolacie námietky odvolateľa boli už predmetom dokazovania pred súdom prvej inštancie, ktorý sa s nimi dôsledne vysporiadal pri rozhodovaní v danej veci. Ani ďalšie skutočnosti uvedené v odvolaní neumožňujú odvolaciemu súdu prijať iné závery a nie sú spôsobilé spochybníť vecnú správnosť napadnutého rozsudku, preto odvolací súd rozsudok napadnutý odvolaním ako vecne správny potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP.

24. Podľa § 387 ods. 2 CSP ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti ďalšie dôvody. Odvolací súd konštatuje, že vecne správne, podrobné a presvedčivé, ale aj zákonu zodpovedajúce sú dôvody rozsudku súdu prvej inštancie, s ktorými dôvodmi sa aj odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje a na tieto odkazuje. Na doplnenie s zvyraznenie správnosti rozsudku súdu prvej inštancie odvolací súd uvádza:

25. O neplatnosti dobrovoľnej dražby súd môže rozhodnúť len v prípade, ak dražba nebola uskutočnená v súlade so Zákonom o dobrovoľných dražbách. Súd môže určiť neplatnosť dražby vtedy, ak porušenie ustanovení tohto zákona bolo takej povahy, že to malo preukázateľný vplyv na vydraženie predmetu dražby a to tak pokiaľ ide o splnenie predpokladov stanovených zákonom na vykonanie dražby, ako aj cenu dosiahnutú vydražením. Žaloba o neplatnosť dražby realizovanej podľa zák. č. 527/2002 Z.z. môže byť teda úspešná len v prípade, ak sú splnené zákonné podmienky uvedené v § 21 ods. 2 tohto zákona.

26. Podstatou odvolacích námietok žalobcu bolo podhodnotenie nehnuteľnosti znaleckými posudkami, ktoré posudky ohodnotili nehnuteľnosť na oveľa nižšiu hodnotu ako posudky predchádzajúce. odvolací súd dáva do pozornosti, že nehnuteľnosť bola vydražená v opakovanej dražbe, až v treťom kole dražby v súlade § 16 ods. 6 citovaného zákona o dobrovoľných dražbách. Čo sa týka tvrdenia žalobcu o podhodnotení predmetu dražby v predmetnom znaleckom posudku, tu odvolací súd uvádza že predmetný znalecký posudok, na základe ktorého bola stanovená hodnota predmetu dražby spĺňa podmienky uvedené v § 12 zákona o dobrovoľných dražbách a ohodnotenie predmetu dražby ním stanovené tak mohlo byť použité pre určenie najnižšieho podania na predmetnej dražbe. Správne konštatoval súd prvej inštancie (a v súlade so známou praxou všeobecných súdov), že vecná správnosť takéhoto znaleckého posudku, teda výška ohodnotenia predmetu dražby a jej správnosť, nemôže byť predmetom skúmania súdu v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Žalobca v konaní neuviedol konkrétne porušenie povinnosti dražobníka, len to, že dražobník si riadne nesplnil svoju povinnosť podľa § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. V súvislosti s námietkou žalobcu o rozdielnom zistení hodnoty nehnuteľností v predchádzajúcom znaleckom posudku a následných posudkov, ktoré ohodnotili nehnuteľnosť na oveľa nižšiu hodnotu odvolací súd uvádza, že z vykonaného dokazovania teda nevyplývalo, že by dražobník nekonal pri zabezpečení ohodnotenia predmetu dražby s náležitou odbornou starostlivosťou. Dve kolá dražby neboli úspešné, nehnuteľnosť napokon bola vydražená v opakovanej treťom kole dražby za cenu zákonne zníženú na 3/4-iny hodnoty predmetu dražby určenej posledným znaleckým posudkom. Teda ani pri stanovenej hodnote predmetu dražby na sumu 7.300 € sa záujemca nenašiel a je len samozrejmé, že žalobca má objektívny záujem, aby sa nehnuteľnosť vydražila za čo najvyššiu cenu, čo však neznamená splnenie podmienok vyhlásenia dražby za neplatnú. Hodnota nehnuteľnosti, ako ju subjektívne vníma žalobca ako vlastník nemusí zodpovedať jej hodnote objektívne určenej znaleckým posudkom. Napokon, žalobca nevyužil svoje právo dané mu ustanovením § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách a v konaní o neplatnosť dražby súd už nevykonáva dokazovanie novým znaleckým posudkom, ako to navrhoval žalobca.

27. S konštatovaním, že neboli splnené podmienky na vyhovie žalobe žalobcu o neplatnosť dražby, že neboli preukázané porušenia ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, odvolací súd potvrdil napadnutý zamietavý výrok rozsudku súdu prvej inštancie ako vecne správny. Výrok rozsudku ohľadne náhrady trov konania žalovaní nenapadli odvolaním, osobitne proti nemu odvolanie žalobca neodôvodnil.

28. Z odôvodnenia výroku rozsudku o náhrade trov konania vyplýva, že súd prvej inštancie aplikoval ustanovenie § 257 CSP s poukazom na osobné a majetkové pomery žalobcu, v čom videl dôvody hodné osobitného zreteľa s prihliadnutím na predmet sporu. Aj odvolací súd pri rozhodovaní o náhrade trov odvolacieho konania vzal do úvahy zistenia a závery súdu prvej inštancie s tým, že okolnosti ohľadne situácie žalobcu sa nezmenili. O trovách odvolacieho konania bolo teda rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 257 CPS. Žalobca nebol v odvolacom konaní úspešný, preto mu nevznikol nárok na náhradu trov odvolacieho konania, úspech v ňom mali žalovaní. Žalovaným v 1., 2., 3. rade preto proti žalobcovi priznal odvolací súd náhradu trov odvolacieho konania 50%. Žalovanej v 4. rade však trovy konania nevznikli, preto vo vzťahu jej a žalobu náhrada trov odvolacieho konania priznaná nebola.

29. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu 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 (§ 421 ods. 1 CSP).

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

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

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

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

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

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

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

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

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

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

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

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

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