

Súd: Okresný súd Dunajská Streda
Spisová značka: 5C/309/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2214206919
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Jačková Sziegel
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2021:2214206919.20

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dunajská Streda v konaní pred sudkyňou JUDr. Máriou Jačkovou Sziegel v právnej veci žalobcu : T. Z., W.. XX.XX.XXXX, F. U. F. XX, proti odporcom: v 1.rade: Tatra banka, a.s., IČO: 00 686 930, so sídlom Hodžovo námestie , Bratislava, v 2.rade: Dražby a reality PAMAŠA, s.r.o., IČO: 36 706 655, so sídlom Kpt. Nálepku 3009/31, Levice, v 3.rade: E. F., W.. XX.XX.XXXX, F. F. XX zastúpený advokátom: JUDr. Ľubošom Vavrovičom, so sídlom Miletičova 21, Bratislava, v 4. rade: KJM group, s.r.o., Švermova č. 1136/31, Šaľa, IČO : 46 716 947, o určenie neplatnosti dražby takto

rozhodol:

Žaloba sa z a m i e t a .

Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému v 2. rade trovy konania v plnom rozsahu.

Súd žalovaným v 1., 3. a v 4. rade náhradu trov konania nepriznáva.

O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku v samostatnom uznesení.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 28.03. 2014 domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vykonanej dražobníkom Dražby a reality PAMAŠA s.r.o. so sídlom Leviciach, vedené pod č. sp. zn. E. XX/XXXX a priznať náhradu trov konania, odvolávajúc sa na ustanovenie § 21 ods. 2 zákona číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, považujúc ocenenie nehnuteľnosti znaleckým posudkom číslo 127/2013, vyhotovené žalovaným v 4.rade za neobjektívne pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti , porušením ustanovenia § 12 ods. 1 citovaného zákona, keď žalovaný 2.rade nezaistil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a v čase konania dražby, keď ju ohodnotil na sumu 37.800,-€, považujúc ju za neprimerane nízku, oproti kúpnej cene nehnuteľnosti v roku 2008, rovnako ocenené znalcom vo výške 86.304,-€, pričom v rokoch 2009 až 2011 a následne mal zrekonštruovať nehnuteľnosť v hodnote 30.750,-€. Ako dôkaz na svoje tvrdenia doložil znalecký posudok číslo 15/2008 z 13.6.2008 a evidenciou výdavkov na rekonštrukciu spolu s pokladničnými dokladmi. Žiadal posúdiť aj platnosť znaleckého posudku vyhotovené žalovaným v 4. rade.

2. Žalovaná v 1.rade žiadala žalobu zamietnuť ako neodôvodnenú, považujúc postup veriteľa v súlade s ustanovením §151j Občianskeho zákonníka, ako aj § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, keď cena nehnuteľnosti bola stanovená riadne znaleckým posudkom. Poukázala na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove 8Co/59/52013, kde súd dospel k záveru, že neplatnosť dražby nie je daná v prípade, kde bol vypracovaný znalecký posudok na ocenenie nehnuteľnosti, čím bola dodržaná litera zákona. Žalobca by mohol mať nárok náhradu škody voči znalcovi z mysle § 420 a nasledujúce Občianskeho zákonníka.

3. Žalovaný v 2. žiadal žalobu zamietnuť v celom rozsahu, keď žalobca nevyužil svoje právo namietať výšku ocenenia nehnuteľnosti v rámci konania o dobrovoľnej dražbe, hoci mu zákon túto možnosť dáva. V prípade námietky by bola možnosť nového ocenenia znalcom ktorý nie je znalý záveru predchádzajúceho znaleckého posudku a na základe takto stanoveného ocenenia určiť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Znalca poverujú vždy zo zoznamu znalcov vedený na ministerstve spravodlivosti. Nepovažoval za relevantné porovnávanie znaleckých posudkov s odstupom času 5 rokov pre účely predaja nehnuteľnosti. Súčasne namietol pasívnu legitímáciu žalovaného 4. rade.

4. Právny zástupca žalovaného v 3.rade žiadal žalobu zamietnuť, odvolávajúc sa na písomné vyjadrenie v žalobe a v tomto smere odvolávajúc sa rovnako na rozsudok Krajského súdu v Prešove 8Co/59/2013 kde konštatoval v obdobnom prípade v súvislosti s vyhotovením znaleckého posudku, ak ten bol vyhotovený v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách, a to aj v prípade, že by bol nesprávny a nezákonne vypracovaný nemožné považovať túto skutočnosť za porušenie zákona o dobrovoľných dražbách a preto nemôže byť ani dôvodom pre vyhlásenie neplatnosti dražby. V snahe dosiahnuť mimosúdne riešenie sporu, vyzval žalobcu na vypratanie nehnuteľnosti, neúspešne.

5.Súd prvej inštancie výrokom I. žalobu zamietol, výrokom II. žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanému v 2. rade trovy konania v plnom rozsahu a napokon výrokom III. žalovaným v 1., 3. a 4. rade náhradu trov konania nepriznal. Súd skonštatoval, že žalobca si nárok uplatnil na súde podaním 28.3.2014, čím bola zachovaná lehota troch mesiacov O konaní znaleckého úkonu bol žalobca riadne upovedomený žalovaným 2 dňa 25.9.2013 vo výzve o sprístupnení nehnuteľnosti pre znalca, ktorú prevzal 30.9.2013. Žalobca nepoprel, že znalec vykonal znalecký posudok na základe riadnej ohliadky nehnuteľností. Prípisom z 21.11.2013 žalovaný 2 doručil žalobcovi znalecký posudok č. 127/2013 a oznámenie o dražbe, čo žalobca rovnako nepoprel. Po obdržaní znaleckého posudku mal žalobca možnosť oboznámiť sa s jeho obsahom a vzniesť prípadné námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby do 10 pracovných dní od jeho doručenia, pričom žalovaný 2 bol povinný sa vznesenými námietkami písomne vysporiadať najneskôr do 5 pracovných dní pred konaním dražby a zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Žalobca potvrdil, že žiadne námietky proti znaleckému posudku v rámci prebiehajúcej dobrovoľnej dražby nevzniesol, okolnosti bližšie nezdôvodnil. V dôsledku včas podaného odvolania proti rozsudku súdu I.inštancie žalobcom, bol tento zrušený uznesením Krajského súdu Trnava dňa 21.11.2018 č.k. 25Co/46/2018 - 304 a vrátený na ďalšie konanie a rozhodnutie, keď obdobnej veci, kedy v konaní o určenie neplatnosti dražby vlastníč predmetu dražby namietal podhodnotenie predmetu dražby v znaleckom posudku, NS SR v uznesení pod sp. zn. 6Cdo 89/2017 zo dňa 22.6.2017 nepovažoval za správny záver odvolacieho súdu podľa ktorého za závery znaleckého posudku je zodpovedný iba znalec, s tým, že súd nedal odpoveď na všetky otázky, ktoré boli z hľadiska jeho záverov týkajúcich sa ohodnotenia predmetu dražby v súlade so zákonom podstatné. To, že znalec nesie zodpovednosť za vypracovaný znalecký posudok označil za síce nespochybniteľný fakt vyplývajúci zo zákona, avšak táto v odôvodnení rozhodnutia konštatovaná skutočnosť žiadnym spôsobom nedáva odpoveď na námietku žalobcov, že znalecký posudok v závere ktorého znalec určil cenu dražených nehnuteľností o 24% nižšiu v porovnaní so znaleckým posudkom vypracovaným tým istým znalcom pred 13 mesiacmi, nemohol byť bez akýchkoľvek pochybností relevantným podkladom pre vykonanie dražby tak, aby bol zohľadnený prirodzený záujem pôvodných vlastníkov nehnuteľností na vydraženie nehnuteľností za čo najvyššiu možnú cenu. Najvyšší súd vytkol odvolaciemu, že sa v odôvodnení vyhol odpovedi na túto argumentáciu žalobcov napriek tomu, že išlo o podstatnú otázku. Dovolací súd teda, hoci nepriamo, priznal relevanciu podhodnoteniu predmetu dražby vo vzťahu k jej neplatnosti, s čím sa odvolací súd stotožňuje. Žalobca nehnuteľnosti tvoriace predmet dražby kúpil na základe kúpnej zmluvy zo dňa 2.7.2008 za kúpnu cenu 2.600.000,- Sk. Táto suma vyplýva i zo v spise založenej rekapitulácie všeobecnej hodnoty znaleckého posudku znalkyne K.. X. V. zo dňa 13.6.2008 (celý tento znalecký posudok sa v spise zatiaľ nenachádza), ktorým boli dotknuté nehnuteľnosti ocenené na 2.600.000,- Sk. Žalobca v priebehu konania tvrdil a preukazoval aj množstvom listinných dôkazov v podobe pokladničných dokladov o nákupe stavebného materiálu, že v období od januára 2009 do apríla 2011 vykonal na nehnuteľnosti stavebné rekonštrukčné práce podľa vlastného vyčíslenia v hodnote 30.750,- Eur, čím nehnuteľnosť zhodnotil. piatich rokoch, ale zrejme po zhodnotení rekonštrukciou, keď jej cena klesla z pôvodnej hodnoty 86.304,- Eur na podstatne nižšiu sumu 37.800,- Eur, ktorý rozdiel rozhodne nemohlo spôsobiť znehodnotenie nehnuteľností púhym „starnutím“ v priebehu piatich rokov.

Odvolačný súd uložil v ďalšom vec prejednať a znova posúdiť žalobou uplatnený nárok, jeho danosť v zmysle všetkých na vec sa vzťahujúcich ustanovení, vychádzajúc z výsledkov vykonaného dokazovania, ktoré je povinný v prípade potreby doplniť v závislosti na aktivite sporových strán a vo veci znova rozhodnúť, prioritne posúdiť splnenie zákonnej podmienky pre realizáciu dobrovoľnej dražby v zmysle § 12 ods. 1 ZoDD, a to ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby znaleckým posudkom.

6. Podľa § 391 ods.2 Civilného sporového konania, ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

7. Súd viazaný vysloveným právnym názorom odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 Civilného sporového poriadku), mal opätovne vec prejednať a znova posúdiť žalobou uplatnený nárok, posúdiť jeho danosť v zmysle všetkých na vec sa vzťahujúcich ustanovení, vychádzajúc z výsledkov vykonaného dokazovania, ktoré je povinný v prípade potreby doplniť v závislosti na aktivite sporových strán a potom vo veci znova rozhodnúť, pričom prioritne bude potrebné posúdiť splnenie zákonnej podmienky pre realizáciu dobrovoľnej dražby v zmysle § 12 ods. 1 ZoDD, a to ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby znaleckým posudkom.

8. Vo veci bolo vykonané dokazovanie vypočítaním žalobcu a žalovaných v 1. až 3. rade, výsluchom znalca K..K. V., oboznámením sa s listinnými dôkazmi znaleckým posudkom číslo 127/2013 znaleckej organizácie pôvodne Znalectvo s.r.o., Notárskej zápisnice číslo N/13/2014, Nz/496/2014, NCRIs 496/2014 notárskeho úradu R.. P. Q. so sídlom v Leviciach, listu vlastníctva číslo XXX, kat územia U. F., kúpnej zmluvy uzavretej dňa 2. 7. 2008, zoznamu prevedených rekonštrukčných prác od januára 2009 do apríla 2011, fotodokumentácia z internetovej stránky reality, byty, domy, pozemky, kancelárie, sklady - Reality. sk. zmluvy o dobrovoľnej dražbe zo dňa 18. 11. 2013, zaslanie notárskej zápisnice o dražbe a upovedomeniu uvoľnení nehnuteľností adresované žalobcovi 10. 1. 2014, zaslanie znaleckého posudku číslo 127/2013 a oznámenie o dražbe zo dňa 21.11.2013 adresované žalobcovi, výzva na sprístupnenie nehnuteľností adresované žalobcovi dňa 25.09.2013 návratka od žalobcu s dátumom 30. 9. 2013, podací hárok evidencie žalovaného v 3. Rade o doručovaní doporučených zásielok, fotokópia návratiek o oznámení o dražbe, oznámenie o dobrovoľnej dražbe adresované Obecnému úradu vo Veľkom Blahove v súlade s § 11 ods. 4 zákona číslo 527/2002 zberky, objednávka na vyhlásenie oznamu v obecnom rozhlase adresované Obecnému úradu vo Veľkom Blahove dňa 6.12.2013 fotodokumentácia označenia dotknutej nehnuteľnosti dražbou, podací hárok a fotokópia návratiek o doručovaní notárskej zápisnice o výsledku dobrovoľnej dražby, príjmový pokladničný doklad o zložení zábezpeky žalovaným 3/, pokladničný doklad o prijatí platby vydražiteľom dňa 10. 1. 2014, inzercia zverejnená v dennej tlači, zápisnica o prijatí peňazí do notárskej úschovy číslo N 30/2014, U 2/2014 zo dňa 20.01.2014, oznámenie o vydaní peňazí z notárskej úschovy dňa 29.01.2014, evidencia žalobcu o nákladoch na rekonštrukciu rodinného domu v roku 2008, fotokópia pokladničných dokladov o nákupe materiálov, reprezentatívny výpočet prípadov dražieb realizované žalovaným 2/ za roky 2014 až 2019, Znalecký posudok zo dňa 13.06.2008 č.15/2008 K..X. V. , inzerát na predaj nehnuteľnosti spoločnosťou LiveReal.

9. Žalobca v žalobe namietol neobjektívnosť určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovenej v znaleckom posudku číslo 127/2013 vyhotovené žalovaným v 4.rade v rámci dražobného konania. Tým považoval za porušené ustanovenie § 12 ods. 1 zákona číslo 527/2002Z.z., keď dražobník, žalovaný v 2.rada nezaistil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a v čase konania dražby. Išlo o jedinou okolnosť, ktorú žalobca v zákonnej lehote namietol, napádajúc neplatnosť dobrovoľnej dražby. V tomto smere súd postupoval v súlade s rozhodovacou praxou iných súdov už právoplatne skončených veciach (§ 220 ods. 2 veta druhá Civilného sporového poriadku) odkazujúc na rozhodnutie Krajského súdu Prešov číslo 9Co/126/2013 zo dňa 15.10.2004, 8Co/59/2013 zo dňa 28.10.2013, posudzujúce námietky neplatnosti dražby, pre neplatnosť znaleckého posudku, ako aj rozsah preskúmania, keď nestačí, aby pred uplynutím lehoty bola daná na súd žaloba obsahujúca petit na určenie neplatnosti dražby, v ktorej je uvedená časť rozhodujúcich skutočností, ktoré podľa neskoršieho tvrdenia navrhovateľa boli dôvodom tvrdenej neplatnosti dražby. Súd nemôže prihliadať na ďalšie skutočnosti uvedené až po uplynutí prekluzívnej doby, hoci by mohli byť dôvodom neplatnosti dražby. Dodatočné uvádzaní skutkových dôvodov neplatnosti dražby je v rozpore s účelom preklúzie,

ktorú v tomto prípade možno označiť za sankciu, za včasné uplatnenie práva. Vzhľadom na to súd skúmal dôvodnosť námietok v uvedenom rozsahu.

10. Žalovaný v 2.rade, ako dražobná spoločnosť dala vyhotoviť znalecký posudok a spoločnosťou Znalectvo s.r.o. žalovaný v 4.rade, v prípade, u ktorého v priebehu konania došlo k zmene názvu KJM group, s.r.o., Švermova č. 1136/31, Šafa, a sídla, ktorý posudok bol vypracovaný dňa 29.10.2013. O vykonávaní znaleckého úkonu bol žalobca riadne upovedomený žalovaným v 2.rade dňom 25.09.2013 vo výzve o sprístupnenie nehnuteľnosti pre znalca za účelom ohodnotenia, ktoré oznámenie žalobca prevzal dňom 30. 9. 2013. Žalobca ani nepoprel, že znalec vykonal znalecký posudok na základe riadnej obhliadky nehnuteľnosti. Prípisom zo dňa 21.11.2013 žalovaný v 2.rade doručil žalobcovi znalecký posudok číslo 127/2013 a oznámenie o dražbe vedené pod číslom spisovej značky A65/2013, ktorú skutočnosť rovnako žalobca nepoprel. Po obdržaní znaleckého posudku mal možnosť sa oboznámiť s jeho obsahom zniesť prípadné námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby do desiatich pracovných dní od jeho doručenia. Žalovaný v 2.rade ako dražobník, bol povinný so vznesenými námietkami sa písomne vysporiadať najneskôr do piatich pracovných dní pred konaním dražby a zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Žalobca potvrdil, že žiadané námietky nevzniesol proti znaleckému posudku v rámci prebiehajúcej dobrovoľnej dražby. Okolnosti bližšie nezodpovedal. Žalovaný v 2.rade potvrdil, že žiadne námietky proti znaleckému posudku od žalobcu neobdržal. Poznámene, že v prípade ak by boli vznesené, zabezpečia nový znalecký posudok, nezávislý, od iného znalca. Potom neobstojí námietka žalobcu o nedodržaní postupu žalovaného v 2.rade v rámci konanej dobrovoľnej dražby, keď preukázateľne zabezpečil ocenenie nehnuteľnosti znaleckým posudkom z odboru ekonomiky, oceňovanie nehnuteľností, zo zoznamu znalcov vedené Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky. Znalecký posudok bol riadne doručený žalobcovi na vyjadrenie, ktoré právo žalobca nevyužil, preto nebolo dôvodné, aby dražobník, žalovaný v 2.rade, dal vypracovať nové ocenenie nehnuteľnosti. Z uvedeného je zrejmé, že žalobca v rozhodnom čase nespochybňoval znalecký posudok. Bez ďalšieho nevysvetliteľného dôvodu, žalobca až po ukončení konania o dobrovoľnej dražbe, po uplynutí viac ako dvoch mesiacov podal žalobu na súd o určenie neplatnosti dražby. Ani po zrušení rozsudku súdu I.inštancie neuznal dôvody vznesené žalobcom, keď pri porovnaní znaleckých posudkov K..V. pre účely poskytnutia úveru, považoval niektoré položky nadhodnotené vzhľadom na polohu nehnuteľnosti až o 1 432,08%, odvolávajúc sa na vyhlášku č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty pozemku pre ostatné obce do 2000 obyvateľov, podľa bodu E 3.1, prílohy č.1, bola v rozhodnom čase predpísaná hodnota 50,-Sk/m², keď v uvedenom posudku znalkyňa brala do úvahy východiskovú hodnotu pozemku v obci U. F. 600,-Sk/m², pričom obec má okolo 1500 obyvateľov. Následne znalkyňa určila hodnotu pozemkov 716,04,-Sk/m². Na porovnanie uviedol cenu pozemkov v okresných mestách 500,-Sk/m² a v krajských mestách 800,-Sk/m². Spochybnil aj popis stavu nehnuteľnosti v čase jej ocenenia, keď v čase obhliadky v roku 2013, keď niektoré podstatné konštrukčné prvky boli nedokončené. Na porovnanie uvedených dvoch posudkov dospel k záveru, že znalecký posudok vyhotovený pre účely dražby K..V. bol v súlade s platnou vyhláškou na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, oproti vysoko nadhodnotenému v posudku K..V.. O tom, že cena nehnuteľnosti nezodpovedala záverom posudku z roku 2008 doložil inzerát asi rok pred dražbou, ktorým žalobca ponúkol nehnuteľnosť na predaj realitnou kanceláriou LiveReal v cene 64 000,-€, pričom bola možná dohoda o cene. Túto skutočnosť žalobca nepoprel. Nehnuteľnosť sa mu nepodarilo prediť.

11. Žalovaný 3/, ako vydražiteľ, zotrval na svojich prednesoch v celom rozsahu, mal záujem o dohodu so žalobcom, neúspešne. Na dôkaz svojich tvrdení o hodnote nehnuteľnosti, o tom, že cena nehnuteľnosti nezodpovedala záverom posudku z roku 2008, doložil inzerát asi rok pred dražbou, ktorým žalobca ponúkol nehnuteľnosť na predaj realitnou kanceláriou LiveReal v cene 64 000,-€, pričom bola možná dohoda o cene. Túto skutočnosť žalobca nepoprel. Nehnuteľnosť sa mu nepodarilo prediť ani po desiatich mesiacoch.

12. Z výpovede znalca, v rozhodnom čase konateľ za znaleckú organizáciu Znalectvo s.r.o. K..K. V., podal posudok č.50/2013 v marci 2013 a č.127/2013 v novembri 2013, ktorý osobne vypracoval, bez konzultácie s objednávateľom, ku ktorému žiadne pripomienky neobdržal ani zo strany objednávateľa ani zo strany vlastníka. Ako podklady mu slúžil list vlastníctva z katastrálneho portálu pôdorys stavby a miestna obhliadka. Pre vypracovanie posudku použil koeficient štatistického úradu SR, ako aj metodiku na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti odsúhlasené MS SR. Znalec konštatoval, že pri obhliadke nehnuteľnosti zistil, že nie všetky konštrukcie boli dokončené, mieru dokončenosti jednotlivých prvkov

zohľadnil v posudku pri výpočte rozpočtového ukazovateľa. Pri výpočte koeficientu na stranách 24 a 25 posudku, bolo potrebné uvažovať s tým, že nehnuteľnosť potrebuje opravu. Skutočnosť, že stavba nebola dokončená, nebolo na závädu. Porovnávacou metódou, obdobných nehnuteľností v lokalite znalec určil približnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, ktorá by mohla zodpovedať dokončenému domu. Poukázal na vyššie ceny nehnuteľností do roku 2008, keď v dôsledku celosvetovej krízy, došlo k regulácii cien na trhu, pričom štatistický úrad každý štvrtý rok vydáva nové koeficienty pre určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Na porovnanie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely úveru a dražby, považoval samotnú skutočnosť, že nehnuteľnosť je zaťažená, respektíve exekučným právom, znižujú hodnotu nehnuteľnosti. Pri oceňovaní, ktoré robil pre žalovaného 2/ od roku 2008, keď v roku 2013 urobil z celkového počtu 145 posudkov, 80 posudkov v priemere mesačne 10 až 15 posudkov priamo v rámci konania dražieb, ktoré okrem jedného prípadu neboli namietané. Znalec zohľadnil nové konštrukčné prvky, keď ich vek neznížil v takej miere, ako keby boli pôvodné, tým opotrebenie domu vyšlo na 34,40% a nie 50%, pri ročnom opotrebení 1% z hodnoty. K tvrdeným investíciám dodal, že tieto nie vždy sú predpokladom nazvýšenia hodnoty staršej nehnuteľnosti, zodpovedajúcej hodnote vykonaných investícií. Na mieste samom znalec zistil, že rekonštruované prvky neboli dokončené a preto ich nebolo možné v plnej miere započítať do hodnoty stavby. Pri stanovení ceny pozemkov znalec vychádzal z platnej vyhlášky č.492/2004Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, kde bolo stanovené v rozhodnom čase cena pozemkov obciach 3,32€/m², v okresných mestách 9,96€/m², s tým, že ak sa nachádza obec v blízkosti väčšej aglomerácie vyhláška pripúšťala zvýšenie ceny o 75%, pri zohľadnení infraštruktúry, polohu pozemku, ustálil cenu 5,21€/m². V súvislosti so spoluprácou so žalovaným poukázal na skutočnosť, že vždy fungovali bez osobného kontaktu, hotový posudok po vypracovaní doručený elektronicky objednávateľovi. So žalobcom sa rovnako nestretol.

13. Zo znaleckého posudku znalkyne K.X. V. č.15/2008 zo dňa 13.06.2008, vyhotovený na základe ústnej objednávky zo dňa 08.06.2008, zadávateľom žalobcom, stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v kat.území U. F., dom č.s. XX na parcele XXX/X vrátane príslušenstva a pozemkov parc.č.XXX/X,XXX/X E. XXX/X k dátumu 13.06.2008. Znalkyňa vychádzala z pôvodu stavby 1971, opotrebenie 37%, keď vychádzala z technickej hodnoty nehnuteľnosti 2 105 837,43,-Sk, potom podľa polohovej diferenciacie stanovila všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti na 2 600 000,-Sk.Konštatovala, že trhovú cenu obdobných nehnuteľností na okolí sa pohybovala na úrovni 2 000 000,-Sk, pričom predmetný dom si vyžaduje modernizáciu. Pri stanovení všeobecnej hodnoty použila koeficient polohovej diferenciacie 0,45.

14. Zo znaleckého posudku spoločnosti Znalectvo s.r.o. zo dňa 29.10.2013 pod č. 127/2013 znalec stanovil všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti, stanovenie najpravdepodobnejšej ceny nehnuteľnosti ku dňu ohodnotenia, ktorú by nehnuteľnosť mohla dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže. Východiskovou hodnotou bol znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Znalec konštatoval, že na nehnuteľnosti započali rekonštrukčné práce v roku 2012, pozostávajúca z dobudovania kuchyne, výmeny okien, vnútorných rozvodov, vnútorných omietok, kúpeľňa, WC a podkrovia. Skonštatoval, že v podkroví neboli dokončené vymurovania niektorých stien, omietky a zariadenia, ako plánovaná kúpeľňa. Na prízemí neboli osadené niektoré dvere. Pôvodné podlahy drevené boli zaliate miestami betónovou mazaninou. Kuchyňa na prízemí nedokončená, chýbala kuchynská linka so zariadeniami. V kúpeľni chýbala vaňa alebo sprcha. Rovnako použil rok 1971 ako rok užívania stavby pri stanovení veku. Stanovil technickú hodnotu nehnuteľnosti na 73 222,30€, z ktorej vychádzal pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Rovnako znalec pri jej stanovení volil metódu polohovej diferenciacie. Rovnako zohľadnil skutočnosť blízkosť k väčšej aglomerácii, okresnému mestu, existujúcu infraštruktúru, s predpokladaným využitím skôr na bývanie. Ako negatívne hodnotil zaťaženie nehnuteľnosti exekučným záložným právom. Vychádzal z hodnoty nehnuteľností stanovené NBS pre2Q2013 pre kraj trnavský v prípade rodinných domov 746€, čo predstavovalo z celoslovenského priemeru 1 230€, rozdiel 60,70%.Pri technickej hodnote nehnuteľnosti 73 222,30€ a zastavanej plochy 127,92m², pričom v mestách sa pohybovali ceny mierne nad priemerom, v obciach na úrovni priemeru. Stanovil priemernú hodnotu 572,41€. V obci sa pohybovali hodnoty nehnuteľností v rozhodnom čase na úrovni 70% z priemeru okresu. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie ako pomer medzi technickou hodnotou a priemernou všeobecnou hodnotou, stanovil na 0,30. Znalec takto stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti zaokrúhlene 37 800,00€. V závere posudku ako riziká spojené s nehnuteľnosťou uviedol existenciu záložného práva v prospech TATRA banky a.s. zo dňa 05.08.2008, exekučné záložné práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne a.s. zo dňa 11.02.2013, Československej obchodnej banky a.s.

z 18.07.2013 a Slovenského plynárenského priemyslu a.s. zo dňa 26.09.2013. Z dôvodu zistených nedostatkov v evidencii čo do umiestnenia stavby a využívání časti nehnuteľnosti, pozemkov vlastníkom susedného objektu, si nehnuteľnosť vyžaduje zameranie geodetom.

15. Na základe zmluvy o dobrovoľnej dražbe uzavretej podľa zákona č.527/2002 Z.z.o dobrovoľných dražbách medzi žalovaným v 1. ako veriteľom a vydražiteľom, žalovaným v 2.rade, pri uplatnení nároku zo zmluvy o účelovom úvere č. XXXXXXXXXXXX, uzavretej medzi žalobcom a žalovaným, poskytnutý úver na kúpu nehnuteľnosti, súčasne s ňou bola uzavretá zmluva o zriadení záložného práva dňa 27.06.2008 a zavkladovaná pod číslom V 4758/2008, založenej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat územní U. F. vedené na liste vlastníctve číslo 335, ako parcela číslo 260/11 zastavané plochy a nádvoria o výmere 92 m², parcely číslo 269/1 zastavanej plochy a nádvoria o výmere 579 m², parcely číslo 270/1 záhrady o výmere 996 m² a dom číslo súpisné 96 na parcele číslo 269/1 vo vlastníctve žalobcu. Priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou číslo N 13/2014, Nz 496/2014 a NCRIs 496/14 Notárskeho úradu R.. P. Q. so sídlom v Leviciach, vyhotovenej dňa 09.01. 2014 v prospech vydražiteľa žalovaného v 3.rade.Všeobecná hodnota predmetu dražby, stanovená v znaleckom posudku, bola pojatá vo výške 37 800 euro, ktoré bolo aj najnižšie podanie a v ktorej výške bola nehnuteľnosť vydražená.

16. Vychádzajúc z ustanovenia § 21 ods. 2 až 4 Zákona o dobrovoľných dražbách v platnom znení v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby, pričom má právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 12b) v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty, zaniká, ak sa neuplatní . V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23). Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny(§ 12 ods.1 citovaného zákona). Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy §12 ods2 citovaného zákona). Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.(§12 ods.3 citovaného zákona). Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby(§12 ods.4 citovaného zákona). Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.(§12 ods.5). Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby. Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu. Ku dňu zaplattenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby (§ 27 ods.1 zákona o dobrovoľných dražbách)

17. Primárnym predpokladom včasného podania žaloby na určenie neplatnosti dražby je dodržanie trojmesačnej prekluzívnej, prepadnej lehoty ktorá plynie odo dňa udelenia príklepu, ktorou je dražbe

ukončená (§ 20 ods.11 zákona o dobrovoľných dražbách). K vydraženiu nehnuteľnosti došlo dňa 09.01.2014 v prospech žalovaného v 3.rade a lehota troch mesiacov uplynula ku dňu 09.04.2014. Žalobca si nárok uplatnil na súde podaním 28.03.2014. Tým bola zachovaná lehota troch mesiacov.

18. Zákon o dobrovoľných dražbách neobsahuje špecifikáciu ustanovení, pri porušení, ktorých by sa mohlo jednať o neplatnú dražbu. Riešenie tejto otázky ponechal zákonodarca na súdnu prax. Podľa dôvodovej správy k zákonu o dobrovoľných dražbách „... nepostačí akékoľvek porušenie ustanovenia zákona, ale len také, ktorými je zároveň osoba aj dotknutá na svojich práva... Je vždy na súde, aby zvážil intenzitu porušenia zákona v konkrétnom prípade. Súd musí vždy spravodlivo (článok 6 dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd) rozhodnúť každý jeden prípad, berúc zreteľ na všetkých, ktorých sa dražba týka. Nepochybne bude mať význam otázka, či existovalo záložné právo musí brať zreteľ na zmysel a účel zákona, ktorými je - racio legis - privediť uhradzovaciu funkciu výkonom zabezpečovacieho prostriedku.

19. Žalobca v žalobe namietol neobjektívnosť určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovenej v znaleckom posudku číslo 127/2013 vyhotovené žalovaným v 4.rade v rámci dražobného konania. Tým považoval za porušené ustanovenie § 12 ods. 1 zákona číslo 527/2002 Z.z., keď dražobník, žalovaný v 2.rade nezaistil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a v čase konania dražby. Išlo o jedinú okolnosť, ktorú žalobca v zákonnej lehote namietol, napádajúc neplatnosť dobrovoľnej dražby. V tomto smere súd postupoval v súlade s rozhodovacou praxou iných súdov už právoplatne skončených veciach (§ 220 ods. 2 veta druhá Civilného sporového poriadku) odkazujúc na rozhodnutie Krajského súdu Prešov číslo 9Co/126/2013 zo dňa 15.10.2004, 8Co/59/2013 zo dňa 28.10.2013, posudzujúce námietky neplatnosti dražby, pre neplatnosť znaleckého posudku, ako aj rozsah preskúmania, keď nestačí, aby pred uplynutím lehoty bola daná na súd žaloba obsahujúca petiu na určenie neplatnosti dražby, v ktorej je uvedená časť rozhodujúcich skutočností, ktoré podľa neskoršieho tvrdenia navrhovateľa boli dôvodom tvrdenej neplatnosti dražby. Súd nemôže prihliadať na ďalšie skutočnosti uvedené až po uplynutí prekluzívnej doby, hoci by mohli byť dôvodom neplatnosti dražby. Dodatočné uvádzanie skutkových dôvodov neplatnosti dražby je v rozpore s účelom preklúzie, ktorú v tomto prípade možno označiť za sankciu, za včasné uplatnenie práva. Vzhľadom na to súd skúmal dôvodnosť námietok v uvedenom rozsahu.

20. Žalovaný v 2.rade, ako dražobná spoločnosť dala vyhotoviť znalecký posudok a spoločnosťou Znalectvo s.r.o. žalovaný v 4.rade, v prípade, u ktorého v priebehu konania došlo k zmene názvu KJM group, s.r.o., Švermova č. 1136/31, Šaľa, a sídla, ktorý posudok bol vypracovaný dňa 29.10.2013. O vykonávaní znaleckého úkonu bol žalobca riadne upovedomený žalovaným v 2.rade dňom 25.09.2013 vo výzve o sprístupnenie nehnuteľnosti pre znalca za účelom ohodnotenia, ktoré oznámenie žalobca prevzal dňom 30. 9. 2013. Žalobca ani nepoprel, že znalec vykonal znalecký posudok na základe riadnej obhliadky nehnuteľnosti. Prípisom zo dňa 21.11.2013 žalovaný v 2.rade doručil žalobcovi znalecký posudok číslo 127/2013 a oznámenie o dražbe vedené pod číslom spisovej značky A65/2013, ktorú skutočnosť rovnako žalobca nepoprel. Po obdržaní znaleckého posudku mal možnosť sa oboznámiť s jeho obsahom zniesť prípadné námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby do desiatich pracovných dní od jeho doručenia. Žalovaný v 2.rade ako dražobník, bol povinný so vznesenými námietkami sa písomne vysporiadať najneskôr do piatich pracovných dní pred konaním dražby a zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Žalobca potvrdil, že žiadané námietky nevzniesol proti znaleckému posudku v rámci prebiehajúcej dobrovoľnej dražby. Okolnosti bližšie nezdôvodnil. Žalovaný v 2.rade potvrdil, že žiadne námietky proti znaleckému posudku od žalobcu neobdržal. Poznamenal, že v prípade ak by boli vznesené, zabezpečia nový znalecký posudok, nezávislý, od iného znalca. Potom neobstojí námietka žalobcu o nedodržaní postupu žalovaného v 2.rade v rámci konanej dobrovoľnej dražby, keď preukázateľne zabezpečil ocenenie nehnuteľnosti znaleckým posudkom z odboru ekonomiky, oceňovanie nehnuteľností, zo zoznamu znalcov vedené Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky. Znalecký posudok bol riadne doručený žalobcovi na vyjadrenie, ktoré právo žalobca nevyužil, preto nebolo dôvodné, aby dražobník, žalovaný v 2.rade, dal vypracovať nové ocenenie nehnuteľnosti. Z uvedeného je zrejmé, že žalobca v rozhodnom čase nespochybňoval znalecký posudok. Bez ďalšieho nevysvetliteľného dôvodu, žalobca až po ukončení konania o dobrovoľnej dražbe, po uplynutí viac ako dvoch mesiacov podal žalobu na súd o určenie neplatnosti dražby.

21. Súd skúmal námietky voči znaleckému posudku, čo do postupu stanovenej v paragrafe 12.ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý postupu bol dražobníkom dodržaný. Vzhľadom nato nebola

namieste námietka žalobcu na určenie neplatnosti dražby pre stanovenia nízkej ceny vydražovanej nehnuteľnosti. V prípade ak sa zistí, že boli splnené podmienky porušenia povinnosti znalcom, v danom prípade právnickou osobou spoločnosťou, nič nebráni žalobcovi uplatniť si náhradu škody v zmysle § 420 a ďalšie Občianskeho zákonníka, ak sa preukáže, že ku škode došlo v príčinnej súvislosti s vyhotovením nezákonného posudku na ocenenie nehnuteľnosti pre účely dražby. Ak by sa preukázalo porušenie povinností pri vypracovaní posudku o cene predmetu dražby, zodpovedá za škodu spôsobenú žalobcovi. Porušenie takejto povinnosti znalcom pri vypracovaní znaleckého posudku pre účely ohodnotenia predmetu dražby, nie je porušením ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, a teda ani dôvodom pre vyhlásenie neplatnosti

22. Podľa § 187 ods.1 a 2 Civilného sporového poriadku, za dôkaz môže slúžiť všetko, čo môže prispieť k náležitému objasneniu veci a čo sa získalo zákonným spôsobom z dôkazných prostriedkov.

23. Dôkazným prostriedkom je najmä výsluch strany, výsluch svedka, listina, odborné vyjadrenie, znalecké dokazovanie a obhliadka. Ak nie je spôsob vykonania dôkazu predpísaný, určí ho súd.

24. Podľa § 132 ods. 1. Až 3 Civilného sporového poriadku, v žalobe sa okrem všeobecných náležitostí podania uvedie označenie strán, pravdivé a úplné opísanie rozhodujúcich skutočností, označenie dôkazov na ich preukázanie a žalobný návrh.

25. Opísanie rozhodujúcich skutočností nemožno nahradiť odkazom na označené dôkazy.

26. Žalobca k žalobe pripojí dôkazy, ktorých povaha to pripúšťa, okrem tých, ktoré nemôže bez svojej viny pripojiť.

27. Podľa § 470 ods.1 Civilného sporového poriadku, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté predtým nadobudnutia jeho účinnosti.

28. Cieľom dôkaznej povinnosti je unesenie dôkazného bremena v rozsahu, v ktorom dôkazné bremeno spočíva na sporovej strane, bez ohľadu na jej procesné postavenie. Nesplnenie dôkaznej povinnosti prináša so sebou také rozhodnutie súdu, ktoré vychádza zo skutkového základu zisteného z dôkazov navrhnutých stranou v opačnom procesnom postavení než je strana, ktorá nespĺnila alebo nedostatočne splnila svoju dôkaznú povinnosť.

29. Citované ustanovenia ukladajú strane už v podanej žalobe uviesť všetky dôkazy na ktoré sa odvoláva, keď podľa platnej právnej úpravy súd vykoná len tie dôkazy, ktoré strana navrhne. Žalobca v priebehu konania navrhol vykonanie dôkazu nariadením kontrolného znaleckého dokazovania na zistenie správnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre potreby dražby, ktorý dôkaz súd nariadil uznesením zo dňa 09.07.2020, ktoré bolo uznesením dňa 28.08.2020 zrušené pre nezaplatenie preddavku na znalecký úkon žalobcom. Súd mohol vychádzať len z existujúcich vykonaných dôkazov, ktoré iniciovali strany sporu.

30. Spochybnenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovené v znaleckom posudku spoločnosti Znalectvo s.r.o. pre účely dobrovoľnej dražby nebolo preukázané, keď za spoločnosť konajúci znalec K..K. V. vychádzal v rozhodnom čase v roku 2013 z technického stavu nehnuteľnosti, ktorá bola v rekonštrukcii, čo ovplyvnilo ustálenie všeobecnej hodnoty, keď niektoré konštrukčné časti nehnuteľnosti, ktoré boli v čase ocenenia znalkyňou K..V. dokončené, teraz boli neúplné, nedokončené, ako kúpeľne, podlahy, murovania v podkroví. Tým znalec nemohol stanoviť hodnotu nehnuteľnosti ako dokončenú rekonštrukciu, pričom samotné nové zabudované komponenty zohľadnil pri ocenení (nové vedenia, kotel, okná a podobne), čím amortizácia objektu bola oproti vyhláškovej 1% ročne, pri stavbe, ktorú začali užívať v roku 1971, namiesto 50 rokov, len 34,40%. Rozdielne v posudkoch uvedených znalcov bola stanovená technická hodnota nehnuteľnosti, z ktorej potom sa určovala všeobecná hodnota nehnuteľnosti v oboch prípadoch, metódou polohovej diferenciácie. Znalkyňa K..V. vychádzala z technickej hodnoty stavby v roku 2008 2 105 837,43,-Sk (69 900,99,€/ , kým znalec K..V. po piatich rokoch ustálil technickú hodnotu nehnuteľnosti 73 222,30€, je zjavné, že zohľadnil časť rekonštrukčných prác. Po priemerovaní vychádzal z hodnoty nehnuteľností stanovené NBS pre 2Q2013 pre kraj trnavský v prípade rodinných domov 746€, čo predstavovalo z celoslovenského priemeru 1 230€, rozdiel 60,70%. Pri technickej hodnote nehnuteľnosti 73 222,30€ a zastavanej plochy 127,92m²,

pričom v mestách sa pohybovali ceny mierne nad priemerom, v obciach na úrovni priemeru. Stanovil priemernú hodnotu 572,41€. V obci sa pohybovali hodnoty nehnuteľností v rozhodnom čase na úrovni 70% z priemeru okresu. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie ako pomer medzi technickou hodnotou a priemernou všeobecnou hodnotou, stanovil na 0,30. Znalec takto stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti zaokrúhlene 37 800,00€. Bolo potrebné zobrať do úvahy, že v rozhodnom čase nehnuteľnosti viazli exekučné práva veriteľov. Žalobca v snahe speňažiť nehnuteľnosť v roku 2013 ju ponúkol na predaj za 64 000€, keď ani po desiatich mesiacoch sa nehnuteľnosť nepredala. Cenu navrhol aj dohodou. Z toho je zrejmé, že nebolo možné nehnuteľnosť ponúknuť za cenu, ktorá bola stanovená znalkyňou K..V. 2 600 000,-Sk(86 304,19€/Zjavne znalkyňa pri stanovení ceny pozemkov prekročila stanovené limity pre obce do 5 000€ v rozhodnom čase, keď podľa platnej vyhlášky č.492/2004Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, ako na to poukázal aj znalec Ing.Klačko, použila cenník pre krajské mestá .V rozhodnom čase cena pozemkov v obciach 3,32€/m², v okresných mestách 9,96€/m², s tým, že ak sa nachádza obec v blízkosti väčšej aglomerácie vyhláška pripúšťala zvýšenie ceny o 75%, pri zohľadnení infraštruktúry , polohu pozemku, on ustálil cenu 5,21€/m². Podľa bodu E 3.1 prílohy č.1, bola v rozhodnom čase pre obce do 2 000 obyvateľov predpísaná hodnota 50,-Sk/m²(1,66/, keď v uvedenom posudku znalkyňa brala do úvahy východiskovú hodnotu pozemku v obci Veľké Blahovo 600,-Sk/m² (19,91/, čo predstavuje zvýšenie o 120%, oproti povolenému 75%.Aj cena nehnuteľnosti v inzercii bola nižšia o vyše 22 000€ a nehnuteľnosť sa nepredala. Bolo zjavné, že exekučné tituly , ktoré viazli na nehnuteľnosti od roku 2013, značne znevýhodnili predajcu, oproti stavu ,ktorý tu bol v roku 2008, nezaťažená nehnuteľnosť a bez zásahov, hoci staršími rekonštrukčnými prvkami. Keďže pre nečinnosť žalobcu, ktorý dôkaz navrhol, zálohu na vykonanie znaleckého úkonu súdom uloženou lehote nezložil, nebolo možné zistiť nesporne správnosť ohodnotenia predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby znaleckým posudkom. Bolo povinnosťou žalobcu pokiaľ túto skutočnosť namietal, tento dôkaz mal a mohol predložiť už spolu so žalobným návrhom v zmysle § 132 ods.3 Civilného sporového poriadku, keď tak neurobil, hoci nič mu v tom nebránilo, je potom otázne, či na takýto dôkaz môže súd prihliadať ako na dôkaz, ktorý nemohol bez svojej viny použiť žalobca už podaním žaloby vid' rozhodnutie NS ČR ,sp.zn.2 Cdon 1619/1996/, keď v tomto prípade postačovalo aj odborné vyjadrenie, inak zákon v ustanovení § 209 ods.1 a2, pozná aj súkromný znalecký posudok, ktorý mohol predložiť žalobca s podaním, prípadne v priebehu konania.

31. Civilný sporový poriadok v ustanovení § 185 ods.1 a 2 zvyšuje procesnú zodpovednosť strán sporu v dokazovaní a obmedzuje aktivitu súdu pri navrhovaní, a teda aj vykonaní dôkazov. Strany musia prostriedky procesného útoku a procesnej obrany použiť včas(§153/Po vyčerpaní repliky a dupliky by v zásade strana nemala mať možnosť uvádzať nové skutočnosti a dôkazy, iba ak potreba nových tvrdení a dôkazov vyplynie z vykonaného dokazovania, s výnimkou, ak dôjde k modifikovaniu skutkového deja v priebehu konania, tým, že žalovaný bude spravidla popierať žalobcom tvrdené skutkové tvrdenia, bude tvrdiť niečo iné, keď na niektorých tvrdeniach sa zhodnú, niektoré budú strany spochybňovať a navrhovať nové dôkazy.

32. Na základe takto vykonaného dokazovania súd nemal možnosť odstrániť rozpory zistené v predložených znaleckých posudkoch, tak aby mohol konštatovať, že cena stanovená v znaleckom posudku spoločnosti Znalectvo s.r.o. pre účely dražby ,bola stanovená v rozpore s ustanovením § 12 zákona o dobrovoľných dražbách pre neunesenia dôkaznej povinnosti zo strany žalobcu, ktorý ostal nečinný. Po porovnaní predložení posudku K..V. ako aj zverejneného inzerátu predaja nehnuteľnosti v roku 2013, je zrejmé, že ani jedna zo stanovenej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a ponukou na trhu nekorešpondujú. Žalobca sa nevedel vyjadriť prečo súhlasil s cenovou ponukou v inzercii, keď bol presvedčený o cene v posudku K..V. po zhodnotení o viac ako 30 000,-€ po rekonštrukčných zásahoch do stavby. Súd tým nemal dostatok dôkazov na tvrdenia žalobcu v dôsledku čoho opakovane žalobu zamietol, pre neunesenie dôkazného bremena žalobcom na jeho tvrdenia o cene vydraženej nehnuteľnosti.

33.Podľa § 253 ods.1 až 3 Civilného sporového poriadku, ak strana v konaní navrhne vykonanie dôkazu, s ktorým sú spojené výdavky, súd jej môže uložiť povinnosť zložiť preddavok.

34.Ak súd ustanoví znalca a strane nebolo priznané oslobodenie od súdneho poplatku, najneskôr spolu s ustanovením znalca uloží povinnosť zložiť preddavok v rozsahu predpokladaných nákladov znaleckého dokazovania.

35. Ak strana v lehote určenej súdom preddavok nezloží, súd navrhnutý dôkaz nevykoná.

36. Žalobca tým, že nezaplatil preddavok na znalecký úkon, zmaril tým možnosť zistenia ním tvrdených skutočností o pochybení znalca, pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účely dražby. Súdu neostalo nič iné ako rozhodnúť na základe doplnenia dokazovania po zrušení pôvodného rozsudku.

37. Podľa § 255 ods.1 a 2 Civilného sporového poriadku, Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

38. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

39. Podľa § 262 ods. 1 a 2 Civilného sporového poriadku, O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

40. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

41. Súd priznal žalovanému v 2. rade náhradu trov konania v plnom rozsahu.

42. Žalovaným v 1.,3. a 4. rade súd náhradu trov konania nepriznal, hoci v konaní boli úspešní, náhradu trov žalovaní v 1. a 3.rade nežiadali a žalovanému v 4. rade zo spisu trovy nevyplývali.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. (§ 359 CSP)

Odvolanie len proti odôvodnenie rozhodnutia nie je prípustné. (§ 358 CSP)

Ak zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje osobitné náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podanie je aj uvedenie spisovej značky tohto konania. (§ 127 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutia považuje za nesprávne (odvolacie dôvody, a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 363 C.s.p.)

Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP)

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok, nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho posúdenia veci. (365 ods. 1 CSP)

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. (§ 365 ods. 3 C.s.p.)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)