

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 7Co/99/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4416209962  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Madarászová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2020:4416209962.3

## Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Madarászovej a členiek senátu JUDr. Viery Koscelanskej a JUDr. Lenky Halmešovej, v právnej veci žalobcu: I. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. O., Y. záhradami XX, zast. J.. Ema Zacharová, advokát s.r.o., so sídlom Nové Zámky, Forgáčova bašta 7, IČO: 47 237 023, proti žalovaným: I.) OTP Banka Slovensko, a. s., so sídlom Bratislava, Štúrova 5, IČO: 31 318 916, II.) DRAŽOBNÍK, s.r.o., so sídlom Košice, Hviezdoslavova 6, IČO: 36 764 281, zast. Advokátska kancelária JUDr. Tomáš Tomčovčík, s.r.o., so sídlom Košice, Nerudova 14, IČO: 50 001 949, III.) Y. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom E., I. XX a IV.) F. T., XX.XX.XXXX, bytom V. O., Q. XXX/XX, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky č.k. 13C/216/2016-641 zo dňa 13.októbra 2017, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a **vec v r a c i a** súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobcu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a žalovaným v I.až IV. rade priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Svoje rozhodnutie odôvodnil ustanovením § 7 ods. 1,4, § 11 ods. 1, § 12 ods. 1,5, § 21 ods. 2,5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách ( ďalej len „ZDD“), ako aj zisteným skutkovým stavom, na základe čoho dospel k záveru, že žalobu žalobcu je potrebné ako nedôvodnú zamietnuť.

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia súd prvej inštancie poukázal na obsah konečnej žaloby žalobcu, ktorou sa domáhal voči žalovaným v I. - IV. rade určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. území V.y, zapísanej na LV č. XXXXX ako parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX - záhrady o výmere XXX m<sup>2</sup> a rodinný dom č. súp. XXXX na parc. č. XXXX s príslušenstvom, ktorá sa konala dňa 10.03.2016 v Galante, s tým že žalovaný v II. rade na základe návrhu dražby žalovaného v I. rade vykonal dobrovoľnú dražbu, na ktorej vydražil predmet dražby žalovaný v III. rade. Žalobca mal za to, že predmetná dražba je neplatná, pretože boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách týkajúce sa určenia miesta, dátumu a času začatia dražby (§11 ods. 1), ustanovenia týkajúce sa spôsobu ohodnotenia predmetu dražby (§12 ods. 1,5) a ustanovenia upravujúce osobu v postavení navrhovateľa dražby a jeho povinností (§ 7 ods. 1, 4).

3. Súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním dospel k záveru, že žalobu žalobcu je potrebné ako nedôvodnú zamietnuť. V konaní mal za preukázané, že dobrovoľná dražba prebehla dňa 10.03.2016 v Galante a poukázal na ustanovenie § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Zdôraznil, že zákon okrem podmienky neobmedzenia účasti na dražbe nekladie pre miesto dražby žiadne ďalšie podmienky. Zákon neuvádza žiadnu hranicu vzdialenosti miesta dražby od predmetu dražby, ktorá by automaticky spôsobila, že vykonaním dražby v tomto mieste by bol porušený zákon. Vychádzajúc z uvedeného

dospel k záveru, že ak dražobník vykonal dražbu v mieste inom (v Galante) než je to, v ktorom sa nachádza nehnuteľnosť (V. O.), nie je samé o sebe dôvodom neplatnosti dražby. Pre úplnosť dodal, že vzdialenosť miesta dražby od miesta kde sa nehnuteľnosť nachádza, je približne 45 km, ide o mestá s dobrou dostupnosťou a častým spojením hromadnou dopravou a preto nepochybne nejde o miesto, ktoré by svojou polohou obmedzovalo možnosť účasti na dražbe. Ďalej uviedol, že za účelom zistenia ceny nehnuteľností boli v danej veci vyhotovené dva znalecké posudky, pričom oba určili cenu nehnuteľností na takmer totožnú sumu (35.400 eur a 35.000 eur), ktorú cenu žalobca namietal s poukazom na to, že v roku 2008 bola hodnota nehnuteľností určená iným znaleckým posudkom na cca 99.000 eur, preto cenu zistenú znalcami považoval za neprimerane nízku. V tejto súvislosti súd zdôraznil, že je nesporné, že hodnota nehnuteľností v priebehu času kolíše a znalecký posudok, na ktorý poukázal žalobca je starý 8 rokov a preto je v tomto prípade nepoužiteľný pre účely zisťovania všeobecnej ceny nehnuteľnosti. Uviedol, že ak dražobník zabezpečí riadne odhad hodnoty nehnuteľnosti posudkom znalca a posudok nie je v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov, splnil tým všetky svoje povinnosti, ktoré mu v súvislosti s odhadom ceny predmetu dražby (zálohu) ukladá ustanovenie zákona, ak nedôjde k mimoriadnej situácii. V tejto súvislosti dodal, že dražobník nie je povinný dať vypracovať ďalší znalecký posudok iba z dôvodu, že sťažovateľ má k dispozícii iný znalecký posudok. Súd uzavrel, že vzhľadom na vyššie uvedené nemá žiadny dôvod spochybňovať hodnotu dražených nehnuteľností zistenú dvoma rôznymi znalcami nezávisle na takmer totožnú hodnotu a považoval ju za správnu. Mal za to, že dražobník splnil všetky svoje povinnosti a správne pri určení najnižšieho podania vychádzal z ceny určenej znalcami. Pre úplnosť dodal, že nehnuteľnosti boli vydražené za sumu 49.400 eur. Práve skutočnosť, že táto suma bola najvyšším podaním v dražbe súd považoval za najpresvedčivejší doklad o skutočnej všeobecnej cene nehnuteľností. Súd prvej inštancie záverom konštatoval, že ani námietka žalobcu k osobe navrhovateľa dražby neobstála, pretože navrhovateľom dražby v danej veci bol žalovaný v I. rade, ktorý ako záložný veriteľ mal v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách oprávnenie dražbu navrhnúť. Pre úplnosť dodal, že platnosť záložnej zmluvy predstavujúcej základ dobrovoľnej dražby nebola spochybnená a rovnako nebola spochybnená ani základná úverová zmluva. Konštatoval, že žalobca neplatnosť záložnej zmluvy nenamietal a keďže platnosť záložnej zmluvy nebola medzi stranami sporná, súd si nespornosť tohto tvrdenia osvojil ( § 151 ods.2 CSP). Vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností dospel k záveru, že žalobca neunesol svoje dôkazné bremeno, nepreukázal svoje tvrdenia, a keďže v konaní nebol zistený žiaden dôvod pre určenie predmetnej dobrovoľnej dražby za neplatnú, súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

4. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca. Rozhodnutie súdu prvej inštancie považoval za nesprávne a neodôvodnené konštatujúc, že mu súd znemožnil, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Namietal, že súd prvej inštancie ignoroval mnohé jeho argumenty a vôbec sa k nim nevyjadril, ani ich právne neposúdil. Odôvodnenie súdu považoval za nedostatočné, nepresvedčivé a v rozpore so zákonnými požiadavkami na obsah riadneho odôvodnenia. Mal za to, že súd prvej inštancie si nesplnil svoju obligatórnu povinnosť v zmysle §181 ods. 2 CSP t.j. neuviedol, ktoré skutočnosti v konaní pokladá za sporné a nesporné, nevyjadril sa k navrhovanému dokazovaniu a predovšetkým neuviedol predbežné právne posúdenie veci, čím znemožnil žalobcovi adekvátne v konaní reagovať a odňať mu možnosť použiť primerané prostriedky procesného útoku a obrany. Týmto konaním súdu prišlo k inej vade konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Rozhodnutie vo veci samej považoval za prekvapivé, keď súd rozhodol bez toho aby zobral do úvahy predložené listinné dôkazy a žiadnym spôsobom sa nevyjadril ani k navrhovaným dôkazom, a to k znaleckému dokazovaniu všeobecnej hodnoty predmetu dražby, ktoré mohlo preukázať správnosť jeho tvrdenia, že žalovaný v II. rade nezaistil ohodnotenie predmetu dražby zákonným spôsobom, k návrhu na výsluch strán sporu, k pripojeniu súdneho spisu Okresného súdu Nové Zámky sp.zn. 17C/706/2015, ktorého obsah potvrdzuje jeho tvrdenie, že dražba je neplatná vzhľadom na to, že žalovaný v I. rade si uplatnil pohľadávku v rozpore s ustanovením § 7 ods. 2 ZDD, k návrhu na predloženie originálu dražobného spisu, Zmluvy o úvere č. 014/3007/08SU zo dňa 17.09.2008, ktorú so žalovaným v I. rade neuzatvoril a Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam nezabezpečuje pohľadávku zo Zmluvy o úvere č. 014/3007/08SU zo dňa 17.09.2008. V tejto súvislosti zdôraznil, že tým, že súd prvej inštancie nevykonal navrhované dôkazy a ani sa nevyjadril, prečo tieto nevykonal, sťažil jeho pozíciu v konaní a porušil tak zásadu kontradiktórneho konania, ako aj zásadu rovnosti strán, čím bolo nepochybne porušené aj jeho právo na spravodlivý proces. Mal za to, že nesprávne vyhodnotenie návrhov na vykonanie dokazovania má za následok, že bol nesprávne vytvorený skutkový základ konania a teda, že konanie trpí skutkovými vadami, ktoré mohli spôsobiť nesprávne rozhodnutie vo veci. Zhrnul, že z obsahu odôvodnenia

napadnutého rozhodnutia vyplýva, že súd sa nedostatočne oboznámil s obsahom jeho podaní, s jeho skutkovými tvrdeniami a dôkazmi, s návrhmi na vykonanie dokazovania a vykonané dôkazy nesprávne vyhodnotil, čo spôsobilo, že súd dospel k nesprávnym alebo nedostatočným skutkovým zisteniam, ktoré mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Konštatoval, že zistený stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené. Namietal, že súd vec nesprávne právne posúdil, keď na platnosť záložnej zmluvy aplikoval ustanovenie §151 ods.2 CSP, podľa ktorého si osvojil nespornosť tvrdenia, napriek tomu, že žalobca počas celého konania tvrdil, že záložná zmluva je neplatná. V tejto súvislosti uviedol, že iba skutkové tvrdenia, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné, pričom ak strana poprie skutkové tvrdenia musí uviesť vlastné tvrdenia o prejednávanych skutkových tvrdeniach, inak je popretie neúčinné. Dodal, že to bol práve žalovaný v I. rade, ktorý nikdy nepoprel jeho tvrdenia o neplatnosti záložnej zmluvy a ani nijakým spôsobom nepreukázal jej platnosť, preto mal súd vychádzať z toho, že práve tvrdenie žalobcu o neplatnosti záložnej zmluvy je nesporné, čo by malo za následok neplatnosť dražby. Zároveň uviedol, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, keď prišiel k záveru, že tým, že žalovaný v II. rade ako dražobník vykonal dražbu v inom meste, než je to, v ktorom sa nachádza nehnuteľnosť, nie je samé o sebe dôvodom neplatnosti dražby. V tejto súvislosti uviedol, že miestom dražby bola Galanta, hoci predmet dražby sa nachádza v V. O., čím došlo k porušeniu zákonného ustanovenia § 11 ods. 1 ZDD. Podľa názoru žalobcu súd dospel k nesprávnemu záveru aj tým, keď mal za to, že žalovaný v II. rade zabezpečil riadny odhad hodnoty predmetu dražby. Žalobca zastal názor, že žalovaný v II. rade nezaistil ohodnotenie predmetu dražby zákonným spôsobom, čím spôsobil porušenie ustanovenia § 12 ods. 1 ZDD v takej intenzite, ktoré samo o sebe je dôvodom pre určenie neplatnosti predmetnej dražby. Dodal, že nesprávne určenie hodnoty predmetu dražby malo za následok jeho nízku vyvolávaciu cenu, čo v konečnom dôsledku ovplyvnilo výťažok z predaja predmetu dražby, čím bol žalobca ukrátený na svojich právach. Za nesprávne považoval aj vyjadrenie súdu, že žalovaný v II. rade ako dražobník splnil všetky svoje povinnosti správne, keď podľa názoru žalobcu konal v rozpore so zákonom. Dražbu považoval za neplatnú aj vzhľadom na to, že žalovaný v I. rade ako záložný veriteľ a ako navrhovateľ dražby v dražbe uplatnil pohľadávku v rozpore s ustanovením § 7 ods. 2 ZDD a z neplatných klauzúl, keďže nepreukázal pre akú pohľadávku navrhol výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou. Záver o neplatnosti dražby podporil tvrdením, že nakoľko samotná záložná zmluva je neplatná, žalovaný v I. rade ako navrhovateľ dražby, ktorý nie je vlastníkom predmetu dražby, nebol oprávnený navrhnúť vykonanie dražby. Zároveň vzhľadom na predmet sporu o nároky zo zmluvy o úvere, vedenom na Okresnom súde Nové Zámky pod sp.zn. 17C/706/2015, nie je jasné pre akú pohľadávku bola dražba vyhlásená. Zo všetkých uvedených dôvodov je dražba neplatná, pričom konštatovanie súdu prvej inštancie, že nezistil žiaden dôvod pre určenie predmetnej dražby za neplatnú, považuje za nesprávne. Vzhľadom na nedostatočnosť odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, nedostatočné a nesprávne skutkové zistenia súdu prvej inštancie, ako aj na nesprávne právne posúdenie veci a iné vady konania je toho názoru, že súd dospel k nesprávnemu rozhodnutiu vo veci. Záverom poukázal na všetky svoje doterajšie podania, ktoré opisali pravdivo situáciu a na doložené listinné dôkazy, ktoré súdu predložil a na ktoré súd prvej inštancie v konaní a pri svojom rozhodovaní vôbec neprihliadal. Dodal, že súd je povinný rozhodovať na základe obsahu celého súdneho spisu. Žiadal, aby sa odvolací súd oboznámil s celým obsahom súdneho spisu vrátane zvukovej nahrávky z pojednávania dňa 13.09.2017, ako aj s obsahom dražobného spisu a aby vydal rozsudok, ktorým zmení rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku, ktorým bola žaloba zamietnutá tak, že určuje, že dobrovoľná dražba je neplatná. Rovnako žiadal, aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie aj vo výroku o trovách konania tak, že priznáva žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

5. Žalovaná v IV. rade vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedla, že sa stotožňuje s celým obsahom odvolania. Tak ako to uviedla vo vyjadrení k žalobe, postupom žalovaného v I. a II. rade sa cíti byť poškodená a so žalobou súhlasí. V spomínanom vyjadrení namietala spôsob vyhotovenia kontrolného posudku, t.j. rýchlosť jeho vyhotovenia a skutočnosť, že oba znalecké posudky si vyfakturovala jedna firma, čo v nej vzbudzuje pochybnosť o nezávislosti znalcov. Ďalej uviedla, že rovnako súhlasí so žalobou v časti neplatnosti záložnej zmluvy, resp. neexistencie zmluvy, na základe ktorej mala byť vykonaná dražba a ktorú navrhovateľ dražby nevie preukázať. Zdôraznila, že jej nie je jasné, prečo bolo v odôvodnení napadnutého rozsudku konštatované, že neplatnosť nebola namietaná, keď bola hlavným bodom žaloby a bola namietaná neustále.

6. K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný v I. rade. Uviedol, že sa stotožňuje s rozhodnutím súdu prvej inštancie a pridržiava sa svojich doterajších vyjadrení. Mal za to, že súd prvej inštancie sa dostatočne

zaoberal skutkovými ako aj právnymi tvrdeniami sporových strán, rozhodnutie odôvodnil riadne v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 CSP. Odvolacie dôvody žalobcu považoval za nedôvodné. Záverom navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie v celom rozsahu potvrdil.

7. Žalovaný v II. rade sa vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu najskôr vyjadril k námietke žalobcu týkajúcej sa nedostatočného odôvodnenia napadnutého rozhodnutia. Mal za to, že súd prvej inštancie sa v odôvodnení rozhodnutia vypořiadal so všetkými podstatnými skutkovými okolnosťami a tie aj náležite zdôvodnil. Zastal názor, že v priebehu konania ako aj v samotnom rozhodnutí súdu boli vyjasnené všetky podstatné skutkové okolnosti a súd sa vypořiadal so všetkými relevantnými skutočnosťami v konaní. Dodal, že v predmetnom spore bol žalobcovi poskytnutý dostatočný priestor, bolo vykonaných veľa dôkazov, ktoré žalobca navrhoval priebežne a so všetkými jeho relevantnými argumentmi sa súd a rovnako aj strany sporu náležite vypořiadali a tým objasnili skutočnosti, ktoré boli vo veci sporné. Zastal názor, že súd prvej inštancie postupoval podľa ustanovenia § 181 ods. 1 CSP a na prvom pojednávaní, ktoré sa konalo vo veci určil, ktoré skutkové tvrdenia považuje medzi stranami za sporné a ktoré za nesporné, rovnako sa súd vyjadril aj k otázke vykonania, resp. nevykonania dôkazov, čo potvrdzuje zápisnica z pojednávania a aj zvukový záznam. Zároveň poprel tvrdenie žalobcu, že súd prvej inštancie nevykonal žalobcom navrhnuté dôkazy na zistenie rozhodujúcich skutočností. Poukázal na to, že súd dospel na základe vykonaných dôkazov k správnym skutkovým zisteniam, dôkazy vyhodnotil jednotlivo ako aj vo vzájomnej súvislosti, a to z hľadiska ich dôležitosti ako aj pravdivosti. Namietal vyjadrenie žalobcu, že žalovaný v I. rade nepoprel tvrdenia o neplatnosti záložnej zmluvy. Zdôraznil, že predmetné tvrdenie vyslovene poprel a aj náležite zdôvodnil jeho popretie. Rovnako za nepravdivé považoval vyjadrenie žalobcu, že žalovaný nepoprel jeho tvrdenie, že zmluva o vykonaní dražby je neplatná. Stotožnil sa so záverom súdu prvej inštancie keď uviedol, že vykonaním dražby v inom meste nedošlo k obmedzeniu možnosti účasti na dražbe a rovnako sa stotožnil so záverom súdu vo vzťahu k namietanému nesprávnemu odhadu ceny nehnuteľnosti. Záverom žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil.

8. K vyjadreniu žalovaného v I. rade žalobca uviedol, že na svojom odvolaní trvá v celom jeho rozsahu. Poukázal na to, že žalovaný v I. rade vo svojom vyjadrení neuviedol v čom by mala spočívať neodôvodnenosť jeho odvolania. Mal za to, že žalovaný v I. rade nepoprel jeho skutkové tvrdenia a neuviedol ani žiadne vlastné tvrdenia týkajúce sa odvolacích dôvodov. Skonštatoval, že žalovaná v IV. rade sa s obsahom jeho odvolania stotožnila. Vychádzajúc z uvedeného navrhol, aby odvolací súd odvolaniu vyhovel.

9. Žalobca vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného v II. rade poukázal na to, že v odvolaní uviedol z akých dôvodov považuje rozhodnutie súdu prvej inštancie za nesprávne a odvolacie dôvody podrobne odôvodnil. Zároveň poukázal na všetky jeho podania, v ktorých opísal pravdivo situáciu a na doložené listinné dôkazy, na ktoré súd prvej inštancie pri svojom rozhodovaní doteraz vôbec neprihliadal. Dodal, že súd je povinný rozhodovať na základe obsahu celého súdneho spisu. Vychádzajúc z uvedeného žiadal, aby odvolací súd jeho odvolaniu vyhovel.

10. Žalovaný v II. rade vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu trval na tom, že súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku posúdil všetky podstatné skutkové tvrdenia, právne argumenty strán, pričom rozhodnutie súdu je dostatočné a presvedčivé. V súvislosti s námietkou žalobcu týkajúcou sa vykonania znaleckého dokazovania opätovne zdôraznil, že súd jednoznačne zdôvodnil, prečo nebolo potrebné vo veci vypracovať ďalší znalecký posudok. Mal za to, že znalecké dokazovanie bolo vykonané v súlade so zákonom a hodnota predmetu dražby bola určená správne. Poukázal na to, že vo svojich podaniach sa podrobne vyjadril ku všetkým námietkam vo vzťahu k zmluve o vykonaní dražby a preukázal, že obsahuje všetky náležitosti požadované zákonom. Dodal, že v konaní predložil kópiu celého dražobného spisu a objasnil žalobcovi všetky jeho špekulatívne domnienky vo vzťahu k vedeniu dražobného spisu. Vo zvyšku sa pridržiaval svojich doterajších vyjadrení. Záverom žiadal, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil.

11. Žalovaný v III. rade sa k odvolaniu žalobcu nevyjadril.

12. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 zák.č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“) po zistení, že odvolanie bolo podané stranou v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania (§ 359, § 362 ods.1 CSP), viazaný rozsahom odvolania a odvolacími dôvodmi (§ 379 a § 380

CSP), preskúmal rozhodnutie súdu prvej inštancie bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 389 ods.1 písm. b), c) CSP zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

13. V prejednávanej veci sa žalobca žalobou podanou dňa 10.06.2016 domáhal, aby súd rozhodol, že dražba nehnuteľností v kat. území V. O., ktorá sa konala dňa 10.03.2016 v Galante, je neplatná. Žalobca v žalobe namietal, že predmetná dražba je neplatná pre porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách (§ 11 ods. 1, § 12 ods. 1,5, § 7 ods. 1,4), ktoré upravujú podmienky určenia miesta, dátumu a času začatia dražby, spôsobu ohodnotenia predmetu dražby a určenia osoby oprávnenej vystupovať ako navrhovateľ dražby a jeho povinností vo vzťahu k dražbe. Doplnením žaloby zo dňa 25.10.2016 žalobca doplnil aj ďalšie dôvody, pre ktoré považuje dražbu za neplatnú. Okrem už uvedených dôvodov namietal, že záložná zmluva trpí vadami, ktoré spôsobujú jej neplatnosť, preto žalovaný v I. rade ani nebol oprávnený navrhnuť vykonanie dražby, ďalej namietal, že žalovaný v I. rade si v dražbe uplatnil pohľadávku v rozpore s ustanovením § 7 ods.2 ZDD a z neplatných klauzúl, keďže nepreukázal pre akú pohľadávku navrhoval výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou a poukázal na povinnosť navrhovateľa dražby písomne vyhlásiť pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky a tiež vyjadril pochybnosti, či žalovaný v II. rade ako dražobník neporušil pri výkone dražby aj iné ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách. Na svoje tvrdenia v konaní predložil listinné dôkazy a navrhol vykonať dôkazy výsluchom strán sporu, pripojením spisu Okresného súdu Nové Zámky sp.zn. 17C/706/2015, originálu dražobného spisu, predložením zmluvy o úvere, písomného vyhlásenia o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky a nariadením znaleckého dokazovania na určenie všeobecnej hodnoty predmetu dražby.

14. Podľa § 2 písm. a) zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „ZDD“), účinného v čase konania dražby, sa dražbou rozumie 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.

15. Podľa § 7 ods.1 ZDD, navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len "záložný veriteľ"), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnuť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.

16. Podľa § 7 ods.2 ZDD, navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

17. Podľa § 11 ods.1 ZDD, miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.

18. Podľa § 12 ods.1 ZDD, 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 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.

19. Podľa § 16 ods.1 ZDD, dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom; to neplatí, ak ide o majetok štátu, ak je dražobníkom orgán štátnej správy, alebo ak ide o majetok územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom tento územný samosprávny celok alebo ak je dražobníkom navrhovateľ dražby.

20. Podľa § 16 ods.2 ZDD, 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. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

21. Podľa § 16 ods.10 ZDD, ak zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom neobsahuje náležitosti ustanovené týmto zákonom, je neplatná.

22. Podľa § 21 ods.2 ZDD, v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 12b) v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

23. Podľa § 21 ods.4 ZDD, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

24. Dobrovoľná dražba, tak ako je definovaná v zákone o dobrovoľných dražbách, predstavuje jeden zo spôsobov výkonu záložného práva, ktoré umožňuje vykonať Občiansky zákonník (§ 151j ods.1 OZ). Je typická tým, že ju nesprevádza preventívna súdna kontrola splnenia podmienok na postup podľa tohto zákona, prípadne v prípade spotrebiteľov, súdna kontrola neprijateľnosti zmluvných podmienok. O tom, či sa dražba vykoná rozhodne navrhovateľ dražby - súkromný subjekt, pričom ak je ním záložný veriteľ, tak sleduje predovšetkým rýchle speňaženie zálohu aspoň v takej výške, ktorá uspokojí jeho pohľadávku. Dražbu vykoná dražobník - súkromný subjekt, ktorý pri takejto činnosti sleduje predovšetkým svoj zisk. Záložca, ako vlastník predmetu dražby, má naopak záujem o predaj zálohu za čo najvyššiu cenu. Postup jednotlivých subjektov pri dobrovoľnej dražbe a spôsob vykonania dražby je upravený Zákonom o dobrovoľných dražbách, pričom ochrana záložcu pre prípad, že sa v súvislosti s dražbou cíti dotknutý na svojich právach, je zabezpečená možnosťou podať žalobu o neplatnosť dražby. Podľa ustanovenia § 21 ods.2 ZDD môže podať žalobu v prípade, ak spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách.

25. V konaní bolo preukázané, že dražba sa uskutočnila dňa 10.03.2016, kedy bol udelený príklep a žaloba o neplatnosť dražby bola podaná dňa 10.06.2016, teda v 3 mesačnej prekluzívnej lehote a to s vymedzením dôvodov, pre ktoré žalobca považuje žalobu za neplatnú, poukázaním na ustanovenie § 21 ods.2, § 11 ods.1, § 12 ods.1 a 5 a § 7 ods.1 a 4 ZDD. Dňa 25.10.2016 bolo súdu doručené doplnenie žaloby, v ktorej žalobca vymedzil ďalšie dôvody neplatnosti dražby. Odvolací súd konštatuje, že ak bolo konanie o určenie neplatnosti dražby začaté v stanovenej 3 mesačnej lehote, môže žalobca označiť dôvody, pre ktoré považuje dražbu za neplatnú nie len v žalobe, ale aj kedykoľvek počas konania a súd môže vysloviť neplatnosť dražby nie len z dôvodov, ktoré boli v priebehu konania tvrdené, ale i ktoré vyšli v konaní inak najavo, aj keď ich žiadna zo strán konania neoznačila. Lehota uvedená v ustanovení § 21 ods.2 ZDD slúži k uplatneniu práva na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a nie aj na vymedzenie jednotlivých dôvodov tejto neplatnosti. Vzhľadom na uvedené bol súd prvej inštancie povinný zaoberať sa všetkými námietkami, ktoré žalobca v konaní o neplatnosť dražby uplatnil, ako aj inými skutočnosťami, ktoré v priebehu konania vyšli najavo a sú relevantné pre posúdenie platnosti dražby (rozhodnutie NS SR sp.zn. 8Cdo 58/2018 zo dňa 05.06.2019).

26. Súd prvej inštancie uskutočnil vo veci jedno pojednávanie dňa 13.09.2017 a dňa 13.10.2017 vyhlásil rozsudok. Z rozhodnutia súdu prvej inštancie vyplýva, že sa zaoberal iba námietkami týkajúcimi sa miesta konania dražby a ocenenia predmetu dražby a len vo vzťahu k týmto námietkam svoje rozhodnutie aj odôvodnil. Odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie správne posúdil námietku týkajúcu sa miesta vykonania dražby ako neopodstatnenú, s odôvodnením, že vzdialenosť miesta dražby od miesta kde sa nehnuteľnosť nachádza je približne 45 km, ide o mestá s dobrou dostupnosťou a častým spojením hromadnou dopravou, preto nepochybne nejde o miesto, ktoré by svojou polohou obmedzovalo možnosť účasti na dražbe. Odvolací súd dopĺňa, že samotná vzdialenosť miesta konania dražby od miesta draženej nehnuteľnosti je dôvodom neplatnosti dražby len vtedy, ak táto vzdialenosť znemožnila účasť na dobrovoľnej dražbe, čiže vzdialenosť medzi miestom konania dražby a miesta draženej nehnuteľnosti je neprimeraná, čím dochádza k reálnej nemožnosti účasti na dražbe. Za neprimerané možno považovať také miesto konania dražby, ktoré je od miesta draženej nehnuteľnosti určenej na bývanie vzdialené niekoľko stoviek kilometrov (nie vzdialenosť do 100 km). V tomto prípade vzdialenosť medzi Novými Zámkami a Galantou, navyše s dobrou dostupnosťou aj prostriedkami

hromadnej dopravy, nie je neprimeraná, neobmedzuje záujemcov v účasti na dražbe, preto zodpovedá ustanoveniu § 11 ods.1 ZDD (rozhodnutie NS SR sp.zn. 8Cdo 58/2018 zo dňa 05.06.2019). Pokiaľ ide o námietku podhodnotenia draženej nehnuteľnosti v znaleckých posudkoch, ktoré zabezpečil dražobník, v porovnaní s hodnotou nehnuteľnosti uvedenou v znaleckom posudku žalobcu z roku 2008, súd prvej inštancie správne uviedol, že znalecký posudok z roku 2008 je v súčasnej dobe už nepoužiteľný pre účely dražby, pričom ohodnotenie predmetu dražby zabezpečuje dražobník podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby tak, aby znalecký posudok nebol v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Súd prvej inštancie mal zato, že tieto podmienky boli splnené s tým, že oba znalecké posudky určili takmer totožnú hodnotu predmetu dražby, preto ich považoval za správne. Súd prvej inštancie sa však nezaoberal tvrdením žalobcu, ktorý oba znalecké posudky spochybnil z dôvodu, že znalkyňa, ktorá vyhotovovala znalecký posudok č. 83/2016 iba prekopírovala a mierne upravila závery skoršieho znaleckého posudku č. 198/2015 a že medzi oboma znalcami je vzájomné prepojenie. Bude preto potrebné preveriť toto tvrdenie žalobcu, a to aj s ohľadom na námietku podanú v rámci odvolacieho konania, týkajúcu sa tvrdenia, že za vyhotovenie znaleckého posudku a kontrolného posudku bola vyplatená odmena rovnakému subjektu, čo vzbudzuje pochybnosti o objektívnosti posudku, ako aj o tom, či druhý znalecký posudok bol vyhotovený skutočne iným znalcom, tak ako má na mysli ustanovenie § 12 ods.5 ZDD. Na základe uvedeného potom súd vyhodnotí, či s ohľadom na zistené skutočnosti spĺňa znalecký posudok, ktorý bol podkladom pre dražbu, požiadavku ustanovenia § 12 ods.1 ZDD, t.j. či ohodnotenie predmetu dražby skutočne zodpovedá všeobecnej hodnote v mieste a čase konania dražby.

27. Ďalšími žalobcom namietanými skutočnosťami, pre ktoré považoval dražbu za neplatnú, sa súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí, z hľadiska skutkového a právneho, vôbec nezaoberal, napriek tomu, že vo svojom rozhodnutí cituje príslušné ustanovenia ZDD a správne uvádza, že ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách alebo ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy, súd v konaní o neplatnosť dražby skúma, či bola záložná zmluva, na základe ktorej došlo k výkonu záložného práva, platná a či neboli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, a ak sa niektorá časť priebehu dražby neuskutočnila tak, ako ustanovuje zákon, súd vyhlási dražbu za neplatnú. Z obsahu spisu a rozhodnutia vo veci samej vyplýva, že s poukazom na ustanovenie § 151 ods. CSP súd považoval platnosť záložnej zmluvy za nespornú, pričom konšatoval, že neplatnosť zmluvy nebola namietaná, čím ako neopodstatnenú vyhodnotil i námietku žalobcu vo vzťahu k subjektu, oprávnenému navrhnuť dražbu. Tvrdenie o nespornosti platnosti záložnej zmluvy sa však nezakladá na pravde, pretože z obsahu spisu vyplýva, že žalobca namietal neplatnosť záložnej zmluvy, ako aj neplatnosť zmluvy o dražbe a poukazyval na príslušné ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, nedodržanie ktorých má za následok neplatnosť dražby. Súd prvej inštancie v rozhodnutí uviedol, že nezistil dôvod pre určenie neplatnosti dražby, avšak v tomto smere svoje stanovisko nezdôvodnil a nie je preto zrejmé, akými úvahami sa riadil a na základe čoho dospel k tomuto záveru. Taktiež nezdôvodnil, prečo nepovažoval za potrebné vykonať žalobcom navrhnuté dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, keď zároveň zamietnutie žaloby odôvodňoval aj tým, že žalobca neuniesol dôkazné bremeno a svoje tvrdenia nepreukázal.

28. Podľa § 220 ods.2 CSP, v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne a argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

29. Odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie pri prejednaní a rozhodnutí predmetnej veci nepostupoval dôsledne podľa Civilného sporového poriadku, keď sa nezaoberal všetkými námietkami žalobcu, pre ktoré považoval dražbu za neplatnú, nevykonal na preukázanie tvrdení žalobcu ním navrhované dôkazy, pričom nevysvetlil svoje úvahy, prečo sa dôkaznými návrhmi žalobcu nezaoberal a rozhodol tak bez náležite zistených rozhodujúcich skutočností, čím je rozhodnutie v tejto časti nepreskúmateľné. Rozhodnutie súdu prvej inštancie sa obmedzuje iba na posúdenie niektorých námietok žalobcu, nesprávne sa opiera o nespornosť platnosti záložnej zmluvy, napriek tomu, že jej platnosť bola namietaná a v takom prípade bolo povinnosťou súdu zaoberať sa platnosťou záložnej zmluvy, na základe ktorej sa vykonáva predmetná dražba a tiež zmluvy o dražbe z hľadiska dodržania jej zákonných náležitostí ako aj dodržaní ostatných ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách.

Následkom nesprávneho procesného postupu súd prvej inštancie nezistil rozhodujúce skutočnosti a z nedostatočne zisteného skutkového stavu potom vyvodil neprávny právny záver.

30. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu zrušil podľa § 389 ods.1. písm. b), c) CSP a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V ďalšom konaní súd prvej inštancie opätovne vec prejedná v rozsahu všetkých žalobcom namietaných dôvodov neplatnosti dražby, vrátane námietok uvedených v odvolaní, doplní dokazovanie a po vyhodnotení vykonaných dôkazov a ustálení skutkového stavu, vec právne posúdi v intenciách príslušných ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách a opätovne rozhodne. Rozhodnutie riadne odôvodní v súlade s ustanovením § 220 CSP tak, aby bolo jasné, výstižné a presvedčivé. V novom rozhodnutí súd prvej inštancie rozhodne aj o náhrade trov konania, vrátane trov odvolacieho konania v zmysle § 396 ods.3 CSP.

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

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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).