

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 2C/11/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7114212303  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 09. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mgr. Monika Dubjel  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2020:7114212303.18

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I v právnej veci žalobcov: 1/ P. X., Q.. XX.XX.XXXX, W. U. U. Č.. XXX, X., zastúpenej JUDr. Danicou Holováčovou, advokátkou, so sídlom Čajakova 5, Košice, IČO: 31 303 064, X/ U. J., Q.. XX.XX.XXXX, W. S. XXX, proti žalovaným: 1/ Tatra banka, akciová spoločnosť, so sídlom Hodžovo námestie č. 3, Bratislava, IČO : 00 686 930, 2/ AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., so sídlom Kopčianska 10, Bratislava, IČO: 46 141 341, zastúpeného Advokátskou kanceláriou - Marek Piršel s.r.o., IČO: 27 255 498, so sídlom Kopčianska 10, Bratislava, 3/ R. R., Q.. XX.XX.XXXX, U. X. Č.. XXX/XX, X. - D. F., zastúpeného JUDr. Milanom Slobodníkom, advokátom, Štúrova 20, Košice, v konaní o neplatnosť dražby takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Priznáva nárok na náhradu trov konania žalovanému v 1. rade voči žalobkyni v 1. rade, voči žalobcovi v 2. rade v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

III. Priznáva nárok na náhradu trov konania žalovanému v 2. rade voči žalobkyni v 1. rade, voči žalobcovi v 2. rade v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

IV. Priznáva nárok na náhradu trov konania žalovanému v 3. rade voči žalobkyni v 1. rade, voči žalobcovi v 2. rade v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia v 1. a 2. rade sa žalobou doručenou súdu dňa 19.5.2014 domáhali voči žalovaným v 1., 2. a 3. rade určenia, že právny úkon dobrovoľná dražba, osvedčená notárskou zápisnicou zo dňa 24.2.2014, číslo N 60/2014, NZ 7033/2014, NCR1s 7155/2014, spísaná JUDr. Dagmar Lukáčiovou, notárkou v Košiciach, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese X. Z., K. X. - Y., X.. Ú. Y. J., zapísané v evidencii Okresného úradu X., katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. XXX ako rodinný dom so súpisným číslom XXXX s príslušenstvom, postavený na pozemku parcele registra O., číslo XXXX o výmere 450 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, pozemok - parcela registra C, číslo XXXX vo výmere 450 m2, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria (ďalej v texte aj ako „predmetné nehnuteľnosti“), ktorých vlastníkom bola žalobkyňa v 1. rade, vykonaná žalovaným v 2. rade ako dražobníkom dňa 24.2.2014 s časom otvorenia o 14:30 hod. v zasadacej miestnosti, v suteréne podnikateľského subjektu na Skladnej ulici č. 38, 040 01 Košice, na návrh žalovaného v 1. rade je neplatná. Zároveň žiadali priznať náhradu trov konania. Žalobcovia spolu so žalobou podali návrh na

nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému 3. povinnosť zdržať sa prevodu predmetu dražby na tretie osoby.

2. Žalobu odôvodnili tým, že dňa 12.09.2007 bola medzi žalovaným v 1. Rade ako veriteľom na jednej strane a žalobkyňou v 1. rade ako dlžníkom a žalobcom v 2. rade ako spoludlžníkom na druhej strane uzatvorená Zmluva o hypotekárnom úvere č. 2007065460, ktorou sa veriteľ zaviazal poskytnúť dlžníkom hypotekárny úver vo výške 8,500.000,- Sk (282.148,31 Eur) do 10 dní po splnení podmienok dohodnutých v predmetnej zmluve. Účelom použitia hypotekárneho úveru bolo nadobudnutie financovanej nehnuteľnosti, a to rodinného domu so súp. č. XXXX, postaveného na pozemku parc. č. XXXX s príslušenstvom, nachádzajúceho sa v k. ú. Y. J., K. X. - Y., K. X. Z., zapísaného na LV č. XXX, vedenom Katastrálnym úradom v X. -Správou katastra X.. Zmluvné strany sa dohodli na splácaní predmetného úveru formou mesačných splátok vo výške 81,155,- Sk (2.693,85 Eur), pričom jednotlivé splátky boli splatné vždy do 15. dňa v príslušnom mesiaci. V zmysle ustanovenia čl. 4 Zmluvy bola pohľadávka veriteľa zo zmluvy zabezpečená záložným právom zriadeným Zmluvou o záložnom práve k nehnuteľnostiam, a to rodinný dom súpisné číslo XXXX, postavený na pozemku parc. č. XXXX s príslušenstvom a pozemok parc. č. XXXX druh pozemku - zastavané plochy a nádvoría o výmere 450 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v k. ú. Y., obec X. - Y., okres X. Z., zapísaného na LV č. XXX, ktorý bol vo výlučnom vlastníctve: Z. R. T., trvale bytom M. Š. XXXX/XX, X., v podiele 1/1. V zmysle uvedeného ustanovenia čl. 4 Zmluvy bolo záložného právo zriadené Zmluvou o záložnom práve v katastri nehnuteľnosti na LV č. XXX v prospech W., a.s., t.j. žalovaného v 1. rade, podľa T. - XXXX/XXXX zo dňa 14.09.2007 na uvedené nehnuteľnosti. Keďže žalobcovia 1. a 2. nesplátili hypotekárny úver riadne a včas, žalovaný 1. pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, prostredníctvom dražobníka - žalovaného 2.. Podkladom pre vykonanie dobrovoľnej dražby bol znalecký posudok č. 2/2013 zo dňa 08.01.2013, vypracovaný Z. R. Č. - znalkyňou v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, oceňovanie nehnuteľnosti. Zadávateľom bola Aukčná spoločnosť s.r.o. (žalovaný v 2. rade). Účelom podaného znaleckého posudku bolo určiť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľnosti na LV č. XXX, a to vyššie uvedený rodinný dom, ako aj pozemok parcela č. XXXX, nachádzajúce sa katastrálnom území Y. J., K. X. - Y.. Pričom uvedeným znaleckým posudkom bola stanovená všeobecná hodnota týchto nehnuteľností ku dňu 21.12.2012 na sumu 299.000,- Eur. Žalovaný v 2. rade ako dražobník následne Oznámením o dražbe č. 002/2013 zo dňa 15.1.2013 vyhlásil konanie dražby vo vzťahu k uvedeným nehnuteľnostiam ako predmetu dražby v zmysle § 17 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. V zmysle oznámenia bola cena predmetu dražby zistená znaleckým posudkom č. 2/2013 zo dňa 8.1.2013 na sumu 299.000,- Eur. Dátum konania dražby bol stanovený na deň 28.2.2013 s časom otvorenia o 14:30 hod. Aj keď žalobcovia nedisponujú zápisnicou z konania dražby je zrejmé, že táto bola neúspešná. Dražobník následne doručil žalobcom v 1. a 2. rade ďalšie oznámenie o dražbe č. 022/2013 zo dňa 4.5.2013, ktorým vyhlásil konanie novej dražby s dátumom 4.7.2013 s časom otvorenia o 16:30 hod. Cena predmetu dražby bola zistená znaleckým posudkom č. 2/2013 zo dňa 8.1.2013 na sumu 299.000,- Eur. I táto dražba bola neúspešná. Žalovaný v 2. rade ako dražobník v poradí tretím oznámením o dražbe č. 085/2013 zo dňa 19.12.2013 vyhlásil konanie novej dražby s dátumom 24.2.2014 a časom otvorenia o 14:30 hod. V zmysle tohto oznámenia bola cena predmetu dražby zistená znaleckým posudkom č. 117/2013 zo dňa 16.12.2013 vyhotoveným súdnym znalcom Z. R. Č. a suma bola stanovená vo výške 247.000,- Eur, čo je podľa žalobcov cena značne podhodnotená, až o 52.000,- Eur nižšia ako cena stanovená znaleckým posudkom č. 2/2013 zo dňa 8.1.2013. Z priebehu tejto dražby bolo vyhotovené osvedčenie o priebehu a vykonaní dražby č. 085/2013, a to formou notárskej zápisnice, sp. zn.: N 60/2014, Nz 7033/2014, NCR1s7155/2014, napísaná dňa 24.2.2014 na Notárskom úrade v Košiciach notárom JUDr. Dagmar Lukačiovou a z ktorej je zrejmé, že vydražiteľom predmetu dražby sa stal R. R. - žalovaný v 3. rade a cena dosiahnutá vydražením predstavovala sumu 185.250,- Eur, čo bolo aj najnižšie možné podanie v rámci dražby. Žalovaný v 1. rade následne Oznámením zo dňa 14.4.2014 oznámil žalobcovi v 2. rade, že v prospech žalovaného v 1. rade bolo zriadené záložné právo pod T. XXXX/XX zo dňa 14.9.2007 k uvedeným nehnuteľnostiam a že výkon uvedeného záložného práva bol uskutočnený žalovaným v 1. rade ako záložným veriteľom, a to predajom predmetu dražby na dražbe, podľa zákona o dobrovoľných dražbách, a to dňa 24.2.2014 o 14:00 hod v zasadacej miestnosti v suteréne podnikateľského objektu na Y. I.. Č. XX, X.. Predmet dražby bol vydražený za 185.250,- Eur. Z výťažku dražby boli započítané nasledovné pohľadávky záložného veriteľa:

-Pohľadávka zo Zmluvy o hypotekárnom úvere č. 2007065460 zabezpečenom záložným právom k nehnuteľnosti vo výške 173.635,33 Eur,

-Náklady spojené s realizáciou záložného práva v celkovej výške 11.614,67 Eur. Zároveň bola žalovaným v 1. rade oznámená zostávajúca výška pohľadávky banky, ktorá ku dňu 14.4.2014 predstavovala pohľadávku zo Zmluvy o hypotekárnom úvere č. 2007065460 zabezpečenom záložným právom k nehnuteľnosti vo výške 44.919,76 Eur. Žalovaný v 1. rade vyzval žalobcu v 2. rade, aby uvedenú pohľadávku vo výške 44.919,76 Eur uhradil najneskôr do 15.5.2014 a upozornil ho, že ak pohľadávka nebude v uvedenej lehote zaplatená, zabezpečí ochranu svojich práv formou exekučného konania. Žalobcovia poukázali na ustanovenie § 21 ods. 2 a 4 zákona o dobrovoľných dražbách. Poukázali na to, že majú naliehavý právny záujem na podaní tejto žaloby a sú osobami, ktoré boli dotknuté na svojich právach výkonom dražby. Žalobou sa v zákonom stanovenej lehote domáhajú neplatnosti dobrovoľnej dražby vyhlásenej žalovaným v 2. rade, oznámením o dražbe č. 085/2013 dňa 19.12.2013 na návrh žalovaného v 1. rade, uskutočnenej dňa 24.2.2014 s časom termínu dražby o 14:30 hod., na ktorej došlo k vydraženiu predmetu dražby, a to už vyššie špecifikovaných nehnuteľností - rodinného domu a príslušného pozemku, nachádzajúcich sa v kat. území Y., ktorých pôvodne vlastníkom bola žalobkyňa v 1. rade a ktorých vydražiteľom sa stal žalovaný v 3. rade, a to z dôvodu porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Žalobcovia namietajú porušenie ust. § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. Ako je zrejmé jednak z Oznámenia o dražbe č. 085/2013 zo dňa 19.12.2013, tak aj z notárskej zápisnice o priebehu a vykonaní dražby zo dňa 24.2.2014, cena predmetu dražby bola zistená znaleckým posudkom č. 117/2013 zo dňa 16.12.2013, vyhotoveným súdnym znalcom Z.. R. Č. a stanovená na sumu 247.000,- Eur. Predmetný znalecký posudok však nebol žalobkyňi v 1. rade ako vlastníkovi predmetu dražby dražobníkom vôbec zaslaný, čo bolo jeho zákonnou povinnosťou vzhľadom na to, že navrhovateľom dražby bol žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ. Žalobcovia považujú za nepochopiteľnú tiež tú skutočnosť, že súdna znalkyňa v dvoch znaleckých posudkoch vyhotovených v priebehu jedného roka vo vzťahu k tým istým nehnuteľnostiam, stanovila ich všeobecnú hodnotu s tak značným rozdielom, keď znaleckým posudkom č. 2/2013 zo dňa 8.1.2013 určila všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností na sumu 299.000,- Eur a znaleckým posudkom č. 117/2013 zo dňa 16.12.2013 určila všeobecnú hodnotu tých istých nehnuteľností na sumu 247.000,- Eur. Podľa názoru žalobcov nie je reálne, aby sa všeobecná hodnota tých istých nehnuteľností v priebehu jedného roka znížila až o 52.000,- Eur. Cena predmetu dražby, ktorá bola stanovená znaleckým posudkom č. 117/2013 zo dňa 16.12.2013 na sumu 247.000,- Eur je neprimerane nízka, nehovoriac už o výške najnižšieho podania dohodnutej medzi žalovaným v 1. a 2. rade na sumu 185.250,- Eur. Je potrebné zdôrazniť, že pri rodinnom dome v lukratívnej lokalite X. - X. - Č., je táto cena absolútne neadekvátne a po zohľadnení tej skutočnosti nezodpovedá cene, za akú sa v danej lokalite predávajú iné totožné nehnuteľnosti. Taktiež ide o nehnuteľnosť, ktorú žalobkyňa v 1. rade nadobudla na základe kúpnej zmluvy zo dňa 13.09.2007 za kúpnu cenu 8.500.000,- Sk (282.148,31 Eur), pričom žalovaný v 1. rade na dohodnutú kúpnu cenu poskytol žalobkyňi v 1. rade úver vo výške 8.300.000,- Eur (275.509,53 Eur), čo zodpovedalo trhovej hodnote nehnuteľnosti a vzhľadom aj na tieto skutočnosti považujeme cenu stanovenú znaleckým posudkom č. 117/2013 zo dňa 16.12.2013 za neadekvátne a nezodpovedá trhovej cene nehnuteľnosti. Za neštandardné považovali žalobcovia i to, že napriek tomu, že výška nesplateného dlhu žalobcov predstavovala sumu 218.555,09 Eur, žalovaný 1. ako navrhovateľ dražby sa so žalovaným 2. ako dražobníkom dohodli na najnižšom podaní vo výške 185.250 Eur. Žalobcovia predložili aj Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy uzavretú medzi žalobkyňou 1. ako budúcim predávajúcim a manželmi A. ako budúcimi kupujúcimi, ktorou sa zmluvné strany zaviazali, že najneskôr do 30.09.2012 uzavrú spoločne riadnu kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti, pričom sa zmluvné strany dohodli na kúpnej cene vo výške 246.000 Eur. Je jednoznačné, že boli záujemcovia o nehnuteľnosti, ktorý boli ochotní zaplatiť kúpnu cenu vo výške 246.000 Eur, ktorá suma by bola postačujúca na úhradu zvyšku neuhradenej pohľadávky. K uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy nedošlo, pretože predaj nehnuteľností bol zmarený žalovaným 1. Vzhľadom na uvedené žalobcovia majú vážnu pochybnosť o zákonnom postupe žalovaného 2.:

-vo vzťahu k žalobkyňi 1. si dražobník nesplnil procesné podmienky ako je doručenie znaleckého posudku č. 117/2013 zo dňa 16.12.2013,

-cena stanovená uvedeným znaleckým posudkom je podhodnotená

-najnižšie podanie dohodnuté medzi žalovaným 1. a žalovaným 2. je neprimerane nízke

-dražobník si nesplnil oznamovaciu povinnosť v zmysle § 17 ods. 5, čo v konečnom dôsledku poškodilo žalobcov. Napriek tomu, že neboli splnené procesné podmienky pre vykonanie dražby, dražobník neupustil od dražby. Uvedeným, reálne došlo k zásahu do vlastníckych práv žalobkyne 1. ako pôvodného vlastníka nehnuteľností.

3. Žalobcovia na preukázanie svojich tvrdení predložili Zmluvu o hypotekárnom úvere č. 2007065460 zo dňa 12.9.2007, znalecký posudok č. 2/2013 vypracovaný znalcom Ing. Paulínou Černochovou, oznámenie o dražbe č. 002/2013 zo dňa 15.1.2013, oznámenie o dražbe č. 022/2013 zo dňa 24.5.2013, oznámenie o dražbe č. 085/2013 zo dňa 19.12.2013, Notársku zápisnicu N60/2014, Nz 7033/2014, NCR1s7155/2014 zo dňa 24.2.2014, oznámenie W. adresované žalobcovi v 2. rade zo dňa 14.4.2014, Kúpna zmluva zo dňa 13.9.2007 uzavretá medzi Z. R. T. G. P. J., informatívny výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. XXX pre kat. úz. Y., Obec X. - Y., Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 2.8.2012, informatívny výpis z listu vlastníctva č. XXX pre kat. úz. Y. J., K. X. - Y. s dátumom vyhotovenia 14.5.2014.

4. Okresný súd Košice I uznesením č. k. 2C/11/2014-57 zo dňa 13.6.2014 vyhovel návrhu žalobcov na nariadenie predbežného opatrenia a týmto uznesením uložil žalovanému v 3. rade povinnosť zdržať sa prevodu na tretie osoby, predmetu dražby, nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese: X. Z., K.: X. - Y., katastrálne územie: Y. J., zapísané v evidencii Okresného úradu X., katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. XXX ako: rodinný dom so súpisným číslom XXXX s príslušenstvom, postavený na pozemku parc. registra „O.“ č. XXXX o výmere 450 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, pozemok parc. registra „O.“ č. XXXX o výmere 450 m<sup>2</sup>, druh pozemku : zastavané plochy a nádvoría, v rozsahu predaja, darovania, založenia, uzatvorenia zmluvy o zabezpečovacom práve, vloženia do inej spoločnosti alebo družstva a to až do právoplatného skončenia tohto konania.

5. Žalovaný v 3. rade podal odvolanie voči uzneseniu tunajšieho súdu o nariadení predbežného opatrenia, a to dňa 27.6.2014. Krajský súd v Košiciach uznesením č. k. 2Co/724/2014-184 zo dňa 15.8.2014 potvrdil uznesenie tunajšieho súdu č. k. 2C/11/2014-57 zo dňa 13.6.2014.

6. Žalovaný v 3. rade sa vyjadril k žalobe vo svojom písomnom podaní doručenom tunajšiemu súdu dňa 22.9.2014, v ktorom uviedol, že žalobcovia namietajú, že cena nehnuteľnosti stanovená znaleckým posudkom č. 117/2013 zo dňa 16.12.2013 je podhodnotená, pričom žalovaný 3. uvedeným tvrdením žalobcov nesúhlasí, nakoľko tak ako to vyžaduje zákon o dobrovoľných dražbách v § 12 ods. 1 cena nehnuteľnosti bola určená znaleckým posudkom pri vypracovaní, ktorého súdny znalec pri určení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom dražby, postupoval v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. K určení ceny predmetu dražby došlo teda postupmi a metódami uvedenými v spomínanej vyhláške a preto túto cenu považujem za správnu a reálnu. To, že táto cena bola nižšia ako cena určená v znaleckom posudku č. 2/2013 zo dňa 8.1.2013 môže mať súvis s časovým odstupom, s ktorým boli znalecké posudky vypracované a so skutočnosťou, že nehnuteľnosť nebola obývaná a dlhodobo chátrala. Rovnako v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách bolo dohodnuté aj najnižšie podanie, ktoré sa odvíjalo od ceny stanovenej znaleckým posudkom. Nakoľko žalovaný 3. dňa 24.2.2014 na tretej opakovanej dražbe urobil ako prvý podanie vo výške najnižšieho podania a nikto zo zúčastnených neurobil vyššie podanie, nadobudol predmetnú nehnuteľnosť za cenu rovnajúcu sa vyvolávacej cene. Rizikom a nevýhodou dobrovoľných dražieb je práve tá skutočnosť, že na nich dochádza k predaju veci za cenu, ktorá je mnohých prípadoch nižšia ako je ich skutočná hodnota, čo však nie je dôvodom na určenie dobrovoľnej dražby za neplatnú. Ak teda žalobcovia nesúhlasili s cenou nehnuteľnosti stanovenou znaleckým posudkom, mali možnosť v zmysle § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách vzniesť u dražobníka, ktorým je žalovaný v 2. rade námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby, resp. žiadať o vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom. Má za to, že dražobník postupoval v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách a splnil si všetky v ňom uvedené povinnosti, a to jednak pred konaním samotnej dražby, ako aj počas jej priebehu. Žalovaný 3. v podnaí doručenom súdu dňa 27.06.2014 ešte k veci uviedol, že po dražbe mu bola nehnuteľnosť riadne odovzdaná, odovzdania sa zúčastnila právna zástupkyňa žalobcov JUDr. Holováčová, ktorá mu osobne odovzdala kľúče. Dňa 12.04.2014 bola nehnuteľnosť riadne vyprataná poverenými osobami žalobcov, z čoho vyplýva, že žalobcovia boli o všetkom upovedomení a že s celým priebehom dražby súhlasili. Po prevzatí sa potvrdilo, že nehnuteľnosť vola poznačená dlhodobým chátraním. (č.l. 66; 94)

7. Žalovaný v 2. rade sa k žalobe vyjadril vo svojom písomnom podaní, doručenom tunajšiemu súdu dňa 22.9.2014, v ktorom uviedol, že žalobcovia v návrhu namietajú:

-Porušenie ust. § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a doplnení zákona slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti,

-Cenu stanovenú znaleckým posudkom,

-Najnižšie podanie, za ktoré bola nehnuteľnosť vydražená, ktoré malo byť podhodnotené a v rozpore s dobrými mravmi,

-Nesplnenie povinnosti podľa dražobníka podľa ust. § 17 ods. 5 písm. f) Zákona o DD. Všetky uvedené dôvody žalovaný v 2. rade odmieta, považuje za vykonštruované a svoje tvrdenia odôvodnil nasledovne: Dňa 20.12.2013 žalovaný v 2. rade zaslal v zákonnej lehote vlastníčkovi nehnuteľnosti znalecký posudok č. 117/2013 zo dňa 16.12.2013 vypracovaný Ing. R. Č., a to na adresu žalobkyne - U.. Zásielka so znaleckým posudkom (spolu s oznámením o dražbe a výzvou na sprístupnenie nehnuteľnosti sa vrátila žalovanému v 2. rade ako neprevzatá v odbernej lehote. Žalovaný v 2. rade ako dražobník, hoci túto povinnosť nemá, pre zabezpečenie väčšej informovanosti tak žalobkyne v 1. rade, ako aj žalobcu v 2. rade znalecký posudok zaslal aj dlžníkovi a o konaní dražby poštovou zásielkou informoval aj JUDr. Danicu Holováčovú. Z dôvodu hospodárnosti nie je možné, aby dražobník dal vypracovať veľký počet znaleckých posudkov a zasielal ich všetkým zainteresovaným subjektom. Zákon stanovuje dražobníkom povinnosť zaslať znalecký posudok iba vlastníčkovi nehnuteľnosti, pričom hlavným účelom je - aby bol vlastník nehnuteľnosti informovaný o cene nehnuteľnosti, od ktorej sa v zákonných limitoch má odvíjať výška najnižšieho podania na dražbe. Cena nehnuteľnosti nemôže byť preto určená laicky, ale len znaleckým ohodnotením. Zmyslom povinnosti odoslať znalecký posudok vlastníčkovi je teda informovať vlastníka o cene nehnuteľnosti, pričom zákonodarca zvolil formu zabezpečenia informovanosti vlastníka konkrétne zaslaním znaleckého posudku. Logicky, keď si dražobník splní povinnosť zaslať znalecký posudok, nemá možnosť prinútiť vlastníka zásielku so znaleckým posudkom aj prebrať. Žalovaný v 2. rade postupoval pri zasielaní všetkých dokumentov v dražbe správne a povinnosť zaslať Znalecký posudok vlastníčkovi nehnuteľnosti - žalobkyňi v 1. rade neporušil, práve naopak postupoval nad rámec jeho povinnosti uvedených v Zákone o DD. Žalobkyňa v 1. rade nemôže ani tvrdiť, že by sa nemala ako dozvedieť o znaleckom posudku, keďže bol voľne prístupný na www stránke žalovaného v 2. rade a keďže so žalobcami aj s ich právnu zástupkyňou JUDr. Holováčovou žalovaný v 2. rade (rovnako aj žalovaný v 1. rade) aktívne komunikovali a poskytovali si navzájom súčinnosť. Zároveň bolo možné kedykoľvek dodatočne požiadať o Znalecký posudok navyše aj v papierovej podobe. Máme za to, že informačná povinnosť žalovaného v 2. rade o ohodnotení nehnuteľnosti bola splnená nad mieru určenú zákonom. Dražobník uskutočnil niekoľko dražobných konaní, v ktorých sa nehnuteľnosti dražila. V prvom dražobnom konaní bol predmet dražba ohodnotený znaleckým posudkom č. 2/2013 zo dňa 8.1.2013 na sumu vo výške 299.000,- Eur. Dražba sa mala konať dňa 28.2.2013. V priebehu prvého dražobného konania však bolo dňa 18.02.2014 Okresným súdom Košice I vydané uznesenie o zákaze nakladania s nehnuteľnosťou sp. zn. 13C/199/2011, ktoré bolo zamietnuté uznesením Krajského súdu v Košiciach zo dňa 25.4.2013. Až po zamietnutí uznesenia o zákaze nakladania s nehnuteľnosťou bolo možno opätovne pristúpiť k dražbe. Ďalšie dražobné konanie prebehlo na základe toho istého prvého znaleckého posudku. Prvé kolo dražby sa konalo dňa 4.7.2013 s vyvolávacou cenou nehnuteľnosti 299.000,- Eur. Keďže prvé kolo nebolo úspešné, nehnuteľnosť bola dražená v druhom kole dražby za sumu najnižšieho podania vo výške 224.250,- Eur. Napriek zníženiu najnižšieho podania v opakovanom kole, rozsiahlej propagácii nehnuteľnosti zabezpečenej žalovaným v 2. rade a faktu, že žalobcovia sú verejne známymi osobnosťami, čo zabezpečilo širokú informovanosť o konaní dražby, sa na opakovanú dražbu - kde bolo možné nehnuteľnosť nadobudnúť už za sumu 224,250,- Eur nedostavil žiaden záujemca a neurobil ani najnižšie podanie znížené v zmysle zákona o DD na 75 % sumy Znaleckého posudku I. Vzhľadom na zákonné lehoty vzťahujúce sa na konanie dražby a termín vypršania platnosti prvého znaleckého posudku, v čase kedy bolo možné uskutočniť ďalšie opakované kolo dražby, žalovaný v 2. rade musel dať vypracovať nový znalecký posudok na nehnuteľnosť. Počas celého obdobia platnosti pôvodného znaleckého posudku žalovaný v 2. rade predmet dražby aktívne inzeroval na vyše 18 realitných portáloch, za účelom nájdania záujemcu. Konanie žalovaného v 2. rade smeroval k čo najlepšiemu spropagovaniu nehnuteľnosti a dosiahnutia čo najvyššieho výťažku na dražbe. Na základe uvedeného súdny znalec vyhotovuje znalecký posudok pre účely dobrovoľnej dražby. Máme za to, že už samotný fakt, že nehnuteľnosť je dražená formou dobrovoľnej dražby, má podstatný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti. Je potvrdenou skutočnosťou v praxi, že nadobudnutie vlastníckeho práva formou dobrovoľnej dražby nemožno porovnávať k nadobudnutiu nehnuteľnosti predajom. Zákon o DD určuje postup dražobníka pri vykonávaní dražby a určuje mu množstvo povinností, ktoré je povinný dodržiavať. Rovnako pôvodnému vlastníčkovi/dlžníkovi určuje povinnosti, ktorú sú síce uvedené v zákone, ale prakticky sú nevykonateľné, nakoľko pri nedodržaní ktorejkoľvek povinnosti dlžníka/vlastníka nie je uvedený žiaden adekvátny postih. Osoba, ktorá bola dotknutá dražbou na svojich právach - čo je obvyčajne dlžník/vlastník nehnuteľnosti má tiež oprávnenie do 3 mesiacov napadnúť na súde neplatnosť dražby. Dražobník a predovšetkým vydražiteľ nedokážu predvídať ako sa pôvodný vlastník po priebehu

dražby reálne zachová, či bude spolupracovať alebo či robiť obštrukcie pri ktorýchkoľvek úkonoch v dražbe a predovšetkým vydražiteľ, ktorý dobromyseľne nadobudne predmet dražby riadnym zákonným spôsobom platným v SR, a to aj za predpokladu, že dražobník dodrží všetky zákonom stanovené povinnosti, musí nevyhnutne počítat' s tým, že pôvodný vlastník využije svoje právo na podanie návrhu na určenie neplatnosti dražby. Pri každej jednej dražbe je preto postavenie vydražiteľa aj pri súčinnosti dlžníka nehnuteľnosti ako tomu bolo v tomto prípade právne neisté. Počas trvania súdneho sporu, ktorý sa môže predĺžiť na niekoľko rokov vydražiteľ prakticky nemôže užívať nehnuteľnosť, ktorú nadobudol - teda za ňu zaplatil a aj nadobudol, čo bolo potvrdené zápisom na liste vlastníctva. Logicky preto každý z potenciálnych účastníkov dražby zvažuje účasť na dražbe podľa ceny nehnuteľnosti, ktorá nevyhnutne musí odzrkadľovať aj možné riziká s faktickým nadobudnutím vlastníckeho práva v plnej miere, teda nehnuteľnosť vlastníť a aj reálne užívať a takáto cena je potom považovaná za trhovú cenu nehnuteľnosti. Ako uvádzajú samotní žalobcovia, nehnuteľnosť predávali za sumu vo výške 246.000,- Eur ešte v roku 2012, k odpredaju nehnuteľnosti však nedošlo. Len ťažko možno považovať za pravdivé tvrdenie o tom, že tento predaj mal zmarit' žalovaný v 1. rade, keďže žalobkyňa v 1. rade mala možnosť odpredať nehnuteľnosť až do dňa konania dražby, za akúkoľvek sumu. Zarážajúci sa javí fakt, že žalobcovia predávali nehnuteľnosť za sumu 246.000,- Eur, teda boli presvedčení, že nehnuteľnosť takú hodnotu má, ale namietajú znalecký posudok, ktorý nehnuteľnosť ohodnotil na sumu 247.000,- Eur. Rozhodne nemožno súhlasiť s názorom žalobcov, ktorí tvrdia, že najnižšie podanie na dražbe bolo podhodnotené. Predmet dražby bol súdnou znalkyňou riadne ohodnotený Znaleckým posudkom. Najnižšie podanie na dražbe bolo možné v zmysle platného a účinného zákona o DD znížiť o 25% z ceny určenej znalcom, t. j. na sumu vo výške 185.250,- Eur. Najnižšie podanie bolo určené v zákonom požadovanom limite, preto nemožno hovoriť o jeho podhodnotení. Žalovaný v 2. má za to, že žalobcovia nepreukázali naliehavý právny záujem na určení dražby za neplatnú. Prvotnou príčinou dražby bolo delikventné správanie žalobcov, ktorý neuhradili svoj splatný záväzok. V prípade ak by bola dražba určená za neplatnú, žalovanému 1. zostane ešte vyššia pohľadávka, ktorú opätovne bude musieť vymáhať. Žalovanému v 2. rade vznikli náklady spojené s Dražbou a vydražiteľovi vznikne ujmy na jeho vlastníkom práve k nehnuteľnosti. Zároveň sa už samotným súdnym konaním žalovaný v 1. až 3. rade dostali do stavu mimoriadnej právnej neistoty. Žalobcovia v podanom návrhu neuviedli žiaden naliehavý dôvod na určenie neplatnosti dražby, ktorým by boli pri výkone dražby poškodení na svojich právach. Zákonná ochrana jedného účastníka v konaní nemôže byť na ujmu druhému účastníkovi. Reálne sa súdnym konaním len oddiaľuje scudzenie nehnuteľnosti, znehodnocuje sa hodnota nehnuteľnosti, navyšujú sa náklady spojené so súdnym konaním a následným opätovným vymáhaním pohľadávky. Má za to, že v tomto prípade žalobcovia v 1. a 2. rade neunesli dôkazné bremeno, vzhľadom na to, že žalovaný v 2. rade riadne preukázal:

- Zaslanie znaleckého posudku vlastníkovi nehnuteľnosti,
- Odôvodnil a preukázal, že cena znaleckého posudku bola reálnom trhovou cenou nehnuteľnosti, dokonca o 1.000,- Eur vyššia ako cena ponúkaná kupujúcim žalobcov v roku 2012,
- Najnižšie podanie na dražbe bolo stanovené v súlade so Zákomom o DD,
- Preukázal riadne doručovanie všetkým oprávneným subjektom v dražbe. Žalovaný v 2. rade má za to, že žalobcovia nepreukázali naliehavý právny záujem na určení dražby za neplatnú. Má za to, že prvotnou príčinou dražby bolo neadekvátne správanie sa žalobcov, ktorí ani po výzvach neuhradili svoj záväzok. (č.l. 96 a nasl.)

8. Žalovaný v 2. rade doložil fotokópiu podacieho hárku opatrenú pečiatkou pošty Bratislava 215 zo dňa 20.12.2013, preukazujúci doručovanie oznámenia o dražbe, znalecký posudok a výzva pre žalovaných. Ďalej fotokópiu vrátenej zásielky a oznámenie o dražbe č. 022/2013, oznámenie o konaní opakovanej dražby č. 022/2013, podací hárok opatrený pečiatkou podacej pošty zo dňa 20.12.2013 preukazujúci zaslanie Oznámenie o dražbe žalovanému 1., Ministerstvu spravodlivosti, Dr. S., Okresný úrad X. - Katastrálny odbor, Daňový úrad X., Colný úrad Košice, Miestny úrad X. Z., oznámenie o dražbe č. 002/2013, e-mailovú komunikáciu medzi žalobcom v 2. rade a spoločnosťou Top Reality.sk.

9. Žalovaný v 1. rade sa k podanej žalobe vyjadril vo svojom písomnom podaní doručenom súdu dňa 23.9.2014 (č. l. 133), v ktorom uviedol, že podľa jeho zistení boli zákonné povinnosti žalovaného v 2. rade dražobníka v priebehu dražby splnené a preto námietky žalobcov považuje za právne neopodstatnené. Ďalej uviedol, že dražobník si teda svoju povinnosť v zmysle zákona o DD splní obstaraním znaleckého posudku, nie staršieho ako 6 mesiacov ku dňu konania dražby. Zákon o DD ani iný predpis nezveruje dražobníkovi možnosť prieskumu vyhotoveného znaleckého posudku. Preto ak dôvod žaloby o neplatnosť dražby musí vzísť z porušenia zákona o DD, prípadne pochybnosti

o správnosti znaleckého posudku takým dôvodom nie sú, keďže nespádajú pod skutkovú podstatu podľa § 21 ods. 2 Zákona o DD. Žalovaní v 1. ani v 2. rade nie sú spôsobilí posudzovať správnosť vyhotovenia znaleckého posudku preto nemožno hovoriť o porušení zákona o DD, ktorý ako povinnosť dražobníka vo vzťahu k znaleckému posudku upravuje iba povinnosť taký znalecký posudok obstaráť. Táto povinnosť bola riadne splnená. Žalobu v tejto časti považuje za bezdôvodnú. V predmetnej veci došlo dňa 16.11.2012, teda pred takmer dvomi rokmi, k vyhláseniu mimoriadnej splatnosti úveru č. 2007065460. To, že ani žalobcovia, ani žalovaný v 1. rade nenašli spôsob, ako inak vysporiadať záväzok z nesplateného úveru, viedlo žalovaného v 1. rade ako záložného veriteľa k snahe uspokojiť svoju pohľadávku výkonom záložného práva. V súlade s platnými právnymi predpismi oslovil žalovaného v 2. rade, aby ako dražobník vykonal v súlade so záložnou zmluvou a platnou legislatívou dražbu založených nehnuteľností. V dôsledku predbežného opatrenia nariadeného Okresným súdom Košice I na základe návrhu iného veriteľa dražobník žalovanému v 1. rade v marci 2013 oznámil, že upúšťa od dražby. Následne odvolací súd na základe odvolania žalovaný v 1. a v 2. rade návrhu na nariadenie predbežného opatrenia uznesením zo dňa 25.4.2013 zamietol. Termín ďalšej dražby bol stanovený na 4.7.2013. Z dôvodu neúčasti záujemcov bola dražba neúspešná. Opakovaná dražba 12.8.2013 bola pre neúčast' účastníkov dražby opätovne neúspešná. Podotýkame, že pri tejto neúspešnej dražbe bolo najnižšie podanie stanovené na 234.250,- Eur. Napriek tomu sa na dražbu nedostavil žiaden záujemca. Tieto skutočnosti uvádzame preto, lebo žalobcom nie je zrejмый dôvod, prečo mohol žalovaný v 1. rade využiť zákonnú možnosť určiť po dohode s dražobníkom výšku najnižšieho podania na sumu, za ktorú sa založené nehnuteľnosti nakoniec vydražili, t. j. 185.250,- Eur. Žalovaný v 1. Rade teda vzhľadom na zjavnú bezúspešnosť doterajších pokusov o realizáciu záložného práva uprednostnil čiastočné uspokojenie svojej pohľadávky. Vychádzal z nepochybných skutočností, že cena založených nehnuteľností, tak ako ju určil znalec poklesla a aj napriek takému poklesu nie je reálny záujem o ich odkúpenie za cenu určenú znalcom. Prípadných záujemcov o priame odkúpenie, o ktorých sa zmieňuje aj žaloba odradili poznámky na príslušnom LV, ktoré signalizovali záujemcom existenciu iných veriteľov, čo zrejme vyhodnotili ako potenciálne riziko pri kúpe založených nehnuteľností. Nie je pravdou, že predaj zmaril žalovaný v 1. rade. Za tohto stavu po vyše roku neúspešného uplatňovania si svojej pohľadávky, považoval žalovaný v 1. rade dojednanie najnižšieho podania v napádanej výške za rozumné a efektívne. Žalobcovia sami v žalobe uznávajú, že dôvodom nesplácania bola finančná neschopnosť splácať záväzky z úveru. Je teda zrejmé, že pohľadávku nebolo možné uspokojiť inak ako realizáciou záložného práva. Pri priamom predaji boli záujemcovia odrádzaní právnymi krokmi iného veriteľa. Dražba sa javí pri spotrebiteľskom vzťahu ako najtransparentnejší spôsob realizácie záložného práva. Najmä z dôvodu nastavenia prísnych legislatívnych pravidiel. Tie boli pri napádanej dražbe dodržané.

10. Žalovaný v 2. rade predložil do spisu fotokópie častí dražobného spisu, a to návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby,  
podací hárok zo dňa 19.11.2013 + doručenky,  
oznámenie o dražbe č. 085/2013 zo dňa 19.12.2013,  
podací hárok zo dňa 20.12.2013 preukazujúcu zaslávanie Oznámenia o dražbe + znalecký posudok + výzva žalobcom, JUDr. Holováčovej (203) + doručenky,  
protokol o ohliadke predmetu dražby so znalcom,  
znalecký posudok,  
zmluva o dobrovoľnej dražbe zo dňa 19.12.2013 (208),  
podací hárok zo dňa 10.12.2013 + doručenky + obálka,  
protokol ohliadky predmetu dražby zo dňa 5.2.2014,  
protokol o ohliadke predmetu dražby zo dňa 19.2.2014,  
výpis z Registra obyvateľov SR (č.l. 192),  
výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti so záujemcami zo dňa 19.11.2013 a 20.12.2013,  
úradný výpis, žiadosť a potvrdenie z NCRdr zo dňa 26.02.2014,  
úradný výpis, potvrdenie a žiadosť z NCRdr zo dňa 23.12.2013,  
výpis z Notárskeho centrálného registra zo dňa 26.02.2014,,  
zoznam účastníkov dražby na dražbe nehnuteľností dňa 24.02.2014 o 14:30,  
čestné vyhlásenie účastníkov dražby zo dňa 24.02.2014,  
Notárska zápisnica N 60/2014, Nz 7033/2014, NCRIs 7155/2014 zo dňa 24.02.2014  
spísaná H.. S., notárkou - Osvedčenie o priebehu a vykonaní dražby č. 085/2013,

podacie hárky zo dňa 25.02.2014 preukazujúce zasielanie Notárskej zápisnice + fotokópie doručeníek a vrátených zásielok,  
fotokópia inzerátu z časopisu Čas.  
oznámenie o výsledku dražby č. 085/2013 zo dňa 25.02.2014,  
dohoda uzavretá medzi W., akciovou spoločnosťou a vydražiteľom  
o predĺžení lehoty na úhradu zostávajúcej časti ceny dosiahnutej vydražením,  
podací hárok zo dňa 24.3.2014 + doručenka,  
podací lístok o zaslaní potvrdenia o doplatení ceny,  
zápisnica o odovzdaní predmetu dražby zo dňa 26.03.2014,  
oznámenie z Katastrálneho odboru Okresného úradu Košice zo dňa 01.04.2014  
o vykonaní zápisu na základe záznamovej listiny - dobrovoľná dražba,  
(uvedené listiny sa nachádzajú v súdnom spise na č. I. 161 - 234).

11. Okresný súd Košice I rozsudkom zo dňa 2.8.2017 rozhodol vo veci tak, že: súd určuje, že právny úkon dobrovoľná dražba, osvedčená notárskou zápisnicou zo dňa 24.2.2014, číslo N 60/2014, NZ 7033/2014, NCR1s 7155/2014, spísaná H.. D. S., notárkou v Košiciach, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese X., obec X. - Y., kat. územie Y. J., zapísané v evidencii Okresného úradu Košice, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. XXX ako rodinný dom so súpisným číslom XXXX s príslušenstvom, postavený na pozemku parcele registra C, číslo XXXX o výmere 450 m<sup>2</sup>, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, pozemok - parcela registra C, číslo XXXX vo výmere 450 m<sup>2</sup>, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, ktorých vlastníkom bola žalobkyňa v 1. rade, vykonaná žalovaným v 2. rade ako dražobníkom dňa 24.2.2014 s časom otvorenia o 14:30 hod. v zasadacej miestnosti, v suteréne podnikateľského subjektu na Skladnej ulici č. 38, 040 01 Košice, na návrh žalovaného v 1. rade je neplatná. II. Žalobcom v 1. a 2. rade priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% voči žalovanému v 1., 2. a 3. rade.

12. Napadnutým rozsudkom tunajší súd rozhodol o neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 24.2.2014, na ktorej boli predané nehnuteľnosti, ktoré tvorili predmet záložného práva na zabezpečenie pohľadávky žalovaného v 1. rade proti žalobcom v 1. a 2. rade. Dražbu vykonal žalovaný v 2. rade a vydražiteľom nehnuteľností sa stal žalovaný v 3. rade. Súd prvej inštancie odôvodnil rozhodnutie o vyslovení dražby za neplatnú podľa ust. § 21 ods. 2 ZoDD a za dôvod neplatnosti dražby považoval skutočnosť, že žalobkyňa v 1. rade nebola doručená zásielka žalovaného v 2. rade, ktorej obsahom malo byť oznámenie o dražbe, znalecký posudok a výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľnosti pred dražbou. Žalobkyňa v 1. rade sa v čase dražobného konania nezdržovala v mieste svojho bydliska, z dôvodu, že v období od 03.09.2013 do 03.10.2014 bola vo väzbe. K námietke žalovaného 2., že v čase konania predmetnej dražby boli predmetné nehnuteľnosti v bezpodielovom vlastníctve žalobcov, súd konštatoval, že uvedená skutočnosť nemá vplyv na to, či boli resp. neboli účinne doručené predmetné písomnosti žalobkyňi 1.; v takomto prípade ( i keby bola predmetná nehnuteľnosť v BSM žalobcov) má súd za to, že bolo potrebné doručovať tieto listiny obom žalobcom.

13. Žalovaní v 2. a 3. rade podali voči rozhodnutiu tunajšieho súdu odvolanie.

14. Krajský súd v Košiciach na základe odvolaní podaných žalovanými - rozsudok tunajšieho súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

15. Odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol: Podľa § 21 ods. 2 ZoDD v znení účinnom v čase vykonania žalobou napadnutej dobrovoľnej dražby, v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu. V tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka. Neplatná je iba taká dražba, ktorú určí za neplatnú súd. Citované ustanovenie ZoDD upravuje osobitný typ žaloby, ktorou môže dotknutá osoba požiadať súd o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Môže tak urobiť jedine v prípade, ak celkový priebeh dobrovoľnej dražby nebol uskutočnený v súlade so zákonom. ZoDD pritom výslovne neurčuje, ktoré jeho ustanovenia majú

takú povahu, že ich porušenie zakladá právo podať žalobu o neplatnosť dražby. Preto je potrebné na jednej strane vychádzať z toho, že porušenie ktoréhokoľvek zákonného ustanovenia môže byť dôvodom pre podanie žaloby, s výnimkou prípadov vymedzených v ust. § 21 ods. 6 ZoDD, na druhej strane je však potrebné dodať, že pre neplatnosť dražby nepostačí, že dôjde k porušeniu niektorého z ustanovení zákona. Musí ísť o také porušenie, ktorým bola osoba, namietajúca porušenie, reálne a kvalifikovane dotknutá na svojich právach. To znamená, že tu musí existovať príčinná súvislosť medzi porušením niektorého z ustanovení ZoDD a vznikom konkrétnej ujmy na právach žalujúcej osoby. Úlohou súdu v spore o neplatnosť dražby je preto dôsledne posúdiť, či tvrdené a namietané porušenie zákona zároveň spôsobilo neplatnosť dražby vznikom ujmy na právach dotknutej osoby (porovnaj Valová, K. a kol. Zákon o dobrovoľných dražbách. Komentár. 2. vydanie. Bratislava: C.H.Beck, 2013, str. 238 a nasl.). 15. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno v spore o neplatnosť dražby znáša žalobca, ktorý je povinný označiť v žalobe nielen tie skutočnosti, z ktorých vyvodzuje porušenie jednotlivých ustanovení ZoDD, ale zároveň musí tvrdiť a preukázať aj vznik ujmy na svojich právach. 16. Súd prvej inštancie mal v prejednávanej veci postupovať spôsobom, ako uviedol odvolací súd v bode 14. Po zistení nespornej skutočnosti, že žalobkyni v 1. rade nebola doručená zásielka dražobníka (žalovaného v 2. rade), ktorá obsahovala znalecký posudok a oznámenie o dražbe, bolo jeho úlohou posúdiť, či zo strany dražobníka išlo o také porušenie povinností, ktoré mohlo spôsobiť neplatnosť dražby. Predpokladom pre tento záver malo byť skutkové zistenie, že v priamej príčinnej súvislosti s nedodržaním povinností vyplývajúcich zo zákona došlo k vzniku ujmy na právach osoby, ktorá sa neplatnosti dražby domáha. Súd prvej inštancie však týmto spôsobom nepostupoval. Z obsahu odôvodnenia rozsudku totiž vôbec nie je možné zistiť, v čom konkrétne zistil súd prvej inštancie vznik ujmy na právach žalobcov. 17. Zároveň odvolací súd konštatuje, že sa súd prvej inštancie opomenul vysporiadať so zásadnou námietkou žalovaného v 2. rade, že nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom dražby, patrili do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov v 1. a 2. rade. Súd prvej inštancie síce v bode 119. odôvodnenia rozsudku konštatuje, že táto skutočnosť nemá vplyv na to, či boli alebo neboli účinne doručené predmetné písomnosti žalobkyni, tento jeho názor však nemožno považovať za správny. 18. Podľa § 145 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka (OZ) bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov; inak je právny úkon neplatný. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení a povinní obaja manželia spoločne a nerozdielne. 19. Odvolací súd zastáva názor, že doručovanie písomností, týkajúcich sa dobrovoľnej dražby nariadenej na záloh tvoriaci predmet BSM, je právnym úkonom, ktorý sa týka spoločnej vecí. Pri takomto právnom úkone, vychádzajúc z princípu solidárneho postavenia manželov, postačuje oboznámenie dražobníka o termíne dražby a o určenej hodnote draženej nehnuteľnosti aj vo vzťahu iba k jednému z manželov (resp. bezpodielových spoluvlastníkov). Oboznámenie sa so skutočnosťami, ktoré spočívajú v plnení informačnej povinnosti dražobníka, nie je možné považovať za taký právny úkon vo vzťahu k spoločnej veci, kedy je potrebný súhlas oboch manželov pod sankciou relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu.

16. S poukazom na vyššie uvedený právny názor odvolacieho súdu je zrejmé, že skúmanie intenzity porušenia povinnosti dražobníka spočívajúcej v nedoručení písomnosti žalovanej v 1. rade a následné posúdenie možnej neplatnosti dražby (po zistení kvalifikovanej ujmy na strane žalobkyne v 1. rade) je možné až vtedy, ak dražené nehnuteľnosti nepatrili do BSM žalobcov v 1. a 2. rade. Túto skutočnosť musí súd prvej inštancie zistiť a právne posúdiť. Ak súd prvej inštancie následne pristúpi k posudzovaniu pochybení dražobníka, ktoré vytýkali žalobcovia, považuje odvolací súd za potrebné stotožniť sa s odvolacou námietkou žalovaného v 2. rade v tom, že neumožnenie vykonať riadnu ohliadku predmetu dražby zo strany vlastníka predmetu dražby nie je takým porušením povinností vyplývajúcich zo ZoDD, ktoré by mohli spôsobiť neplatnosť dražby (§ 21 ods. 6 ZoDD). Ďalej odvolací súd poukazuje na právny názor vyslovený v uznesení Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/233/2010, že určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby, čo priamo súvisí s otázkou sprístupnenia nehnuteľnosti podľa § 21 ods. 6 ZoDD. Dobrovoľná dražba je totiž verejne prístupné konanie, ktorého sa môže zúčastniť neobmedzený okruh záujemcov a konečná cena draženej nehnuteľnosti sa určuje na dražbe licitáciou s tým, že príklep sa udeľuje tomu záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu. Na základe uvedeného odvolací súd sumarizuje, že súd prvej inštancie pochybil v procese zisťovania skutkového stavu tým, že sa nezaoberal procesnou obranou žalovaného v 2. rade týkajúcou sa posúdenia vlastníckych vzťahov žalobcov k draženej nehnuteľnosti. Keď navyše skonštatoval, že aj v prípade, ak by nehnuteľnosť patrila do ich BSM, bol by žalovaný v 2. rade povinný doručovať listiny obom žalobcom, vychádza jeho rozhodnutie z nesprávneho právneho posúdenia veci. Ďalším nedostatkom rozhodnutia súdu prvej inštancie je to, že aj keď dospel k záveru o porušení ustanovení ZoDD dražobníkom, nevenoval vôbec pozornosť tomu, aká ujma vznikla na strane žalobcov a či táto

ujma je v priamej príčinnej súvislosti s vytýkaným porušením ustanovení ZoDD. Je potrebné ešte pripomenúť, že v procese dobrovoľnej dražby je potrebné uplatniť aj test proporcionality pri posudzovaní vlastníckeho práva vydražiteľa na jednej strane a dotknutých práv pôvodných vlastníkov na druhej strane. Vydražiteľ je totiž subjektom, ktorý nie je účastníkom právnych vzťahov medzi dražobníkom a záložnými dlžníkmi a nemôže ovplyvniť správnosť postupu ri dobrovoľnej dražby, na ktorej získal vlastnícke právo. Na druhej strane je potrebné posúdiť intenzitu porušenia ustanovení ZoDD a význam a rozsah ujmy, ktorá mohla týmto porušením vzniknúť pôvodným vlastníkom založenej nehnuteľnosti.

24. Vzhľadom na uvedené dôvody neostávalo odvolaciemu súdu iné, ako rozsudok v celom rozsahu zrušiť a vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. 25. Úlohou súdu prvej inštancie po vrátení veci bude v prvom rade posúdiť, či dražená nehnuteľnosť patrí do výlučného vlastníctva žalobkyne v 1. rade alebo do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov v 1. a 2. rade. Ak bude zistené, že vec patrí do BSM, je potrebné vychádzať z právneho názoru odvolacieho súdu, že pri doručovaní písomností súvisiacich s dobrovoľnou dražbou postačuje ich doručenie jednému z manželov v súlade s ust. § 145 ods. 2 OZ. V prípade, ak vec patrí do výlučného vlastníctva žalobkyne v 1. rade, bude povinnosťou súdu prvej inštancie skutkovo a právne vyhodnotiť a posúdiť, aká ujma vznikla na strane žalobcov a či jej vznik je v priamej príčinnej súvislosti s porušením zákonnej povinnosti zo strany dražobníka, pričom je potrebné vyhodnotiť aj intenzitu a význam porušenej povinnosti. Súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§391 ods. 2 CSP). 25. V novom rozhodnutí rozhodne súd prvej inštancie aj o doterajších trovách konania, vrátane trov odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

17. Rozhodnutie odvolacieho súdu bol doručené: právnej zástupkyňi žalobkyne v 1. rade dňa 17.06.2019 a žalobcovi v 2. rade dňa 12.07.2019.

18. Žalobkyňa až na výzvu súdu, sa po rozhodnutí odvolacieho súdu vyjadrila k veci, v podaní doručenom súdu dňa 23.03.2020. Žalobkyňa poukázala na to, že žalobkyňa v 1. rade sa stala výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti, čo v konaní potvrdil aj žalobca v 2. rade. Aj keď sa nehnuteľnosť kupovala za trvania manželstva žalobcov žalobkyňa ju kúpila výlučne zo svojich finančných prostriedkov. Žalobkyňa v 1. rade tvrdila, že po zrušení BSM bola medzi žalobcami ústna dohoda o tom, že predmetná nehnuteľnosť patrí do výlučného vlastníctva žalobkyne, tak ako to bolo v čase kúpy predmetnej nehnuteľnosti. Žalobkyňa 1. poukázala, že dražba, ktorá je predmetom tohto konania sa konala dňa 24.02.2014, v čase keď už bolo manželstvo žalobcov rozvedené, v priebehu dražby už žalobcovia neboli manželmi, ich vzťahy boli tak narušené, a nebolo možné očakávať, že žalobca bude hájiť záujmy, resp. konať v prospech žalobkyne 1. Ich záujmy boli a sú protichodné. V čase od 03.09.2013 do 03.10.2014 bola žalobkyňa vo väzbe. Žalobkyňa konštatovala, že ustanovenie § 145 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, na ktoré poukazoval odvolací súd je bezvýznamné a irelevantné, keďže žalobcovia v čase, keď sa mali doručovať písomnosti v súvislosti s predmetnou dražbou už neboli manželmi. Pričom toto ustanovenie upravuje vzťahy manželov a tretích osôb, keďže žalobcovia v čase dražby už neboli manželmi. Ďalej žalobkyňa opäť uviedla svoju argumentáciu, že znalecký posudok č. 117/2013 zo dňa 16.12.2013, vyhotovený súdnym znalcom Z.. R.. Č., ktorým bola stanovená cena predmetu dražby vo výške 247.000,- Eur, nebol žalobkyňi 1. ako vlastníčkovi predmetu dražby žalovaným v 2. rade vôbec doručený, žalobkyňa namietala cenu, ktorá bola stanovená predmetným znaleckým posudkom. Žalobkyňa bola dobrovoľnou dražbou dotknutá, pretože ceny jej rodinného domu s pozemkom v danom znaleckom posudku, ktorý jej nebol doručený, značne poddimenzovaná. Ceny rodinných domov danej lokality a v danom čase sa pohybovali v oveľa väčšej cene. Žalobkyňa opäť poukázala na doloženú Zmluvu o budúcej zmluve zo dňa 02.08.2012 uzatvorenú medzi ňou ako výlučnou vlastníčkou a manželmi A., ktorý mali reálny záujem na odkúpení predmetnej nehnuteľnosti za kúpnu cenu 246.000 Eur. K realizácii nedošlo z dôvodu väzobného stíhania žalobkyne, čo bolo zneužitie následne predmetnou dražbou. Cena nehnuteľnosti zistená znalcom je pre žalobkyňu dôležitá, pretože od nej sa odvíja najnižšie podanie a hlavne výsledná hyperochia (výťažok z dražby po úhrade dlhov). V danom prípade výťažok z dražby nepostačoval ani na úhradu dlhu. Účastník dražby, ktorému sa má doručiť znalecký posudok, sa môže dôvodne spoliehať, že kým ho nemá doručený, tak nie je možné pristúpiť k ďalšiemu úkonu v rámci dražobného procesu. Preto vlastník môže rezignovať na procesnú aktivitu v očakávaní doručenia znaleckého posudku, účastník sa môže spoliehať, vychádzajúc z dôvery v objektívne právo, že najmenej 30 dní od doručenia ZP možno dražbu vykonať. Bolo jednoznačne preukázané, že žalobkyňi 1. nebol doručený znalecký posudok a ani oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 085/2013, čo bolo jednou zo zákonných podmienok uskutočnenia dražby. Rozhodujúce je či k porušeniu došlo, sám žalovaný v 2. rade nepopiera, že ZP vlastníčkovi predmetu dražby nebol doručený. Na základe

tejto skutočnosti došlo k porušeniu ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách a to ustanovení § 12 ods. 4 a § 21 ods. 2 a tým je dražba neplatná. Žalobkyňa opäť poukázala na to, že suma dosiahnutá vydražením nehnuteľnosti nepostačovala ani na pokrytie pohľadávky žalovaného v 1. rade v celej výške. Žalobcovia boli ešte žalovaným v 1. rade vyzvaný na doplatenie zvyšnej pohľadávky, čo predstavovalo cca 50.000 Eur, pričom nejde o malú sumu. Žalobkyňa zotrvala v ďalšom na svojej skoršej argumentácii.

19. Žalobkyňa v 1. rade predložila: rozhodnutie Okresného súdu Košice II, sp. zn. 20c/118/2011 zo dňa 22.11.2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.12.2011, ktorým súd zrušil bezpodielové spoluvlastníctvo manželov - žalobkyne 1. a žalobcu 2.; rozhodnutie Okresného súdu Košice II, sp.z. 27P/94/2012 zo dňa 14.11.2012, ktorým súd manželstvo žalobcov rozviedol, právoplatnosť nadobudlo dňa 02.01.2013; Kúpnu zmluvu (592, aj na č.l. 47 a nasl) zo dňa 13.09.2007, ktorú uzavrela žalobkyňa v 1. rade ako kupujúca, a Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy (597, aj na č.l. 50)

20. Žalovaný v 2. rade sa k vyjadreniu žalobkyne v 1. rade vyjadril v písomnom podaní doručenom súdu dňa 07.07.2020, zotrval na svojej skoršej argumentácii, nesúhlasil, žeby nedoručenie posudku bolo spôsobilé ukrátiť žalobkyňu 1. na jej právach. Ďalej žalovaný v 2. rade poukázal na právnu úpravu ust. § 143 a § 143a OZ a konštatoval, že bez ohľadu na zápis v katastri nehnuteľností, je predmetom BSM všetok majetok, ktorý môže byť predmetom vlastníctva a ktorý nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva (s uvedenými výnimkami, pod ktoré tento prípad nespadá). V praxi sa často stáva, že v katastri nehnuteľností (je z rôznych dôvodov) zapísaný len jeden z manželov. Vyššie uvedené ustanovenie, mu však jednoznačne zaručuje právnu istotu, že vlastníkom nehnuteľnosti je priamo zo zákona, bez ohľadu na zápis na liste vlastníctva. Dohoda manželov, ktorú uvádza žalobkyňa 1., by teda v zmysle zákona bola možná, no vyžaduje si formu notárskej zápisnice, navyše táto dohoda vo forme notárskej zápisnice, musí byť osobe voči ktorej sa uplatňuje aj známa. O existencii nejakej dohody ohľadom majetku Žalobcov, ktorou sa má potvrdiť výlučné vlastnícke právo Žalobkyne, sa dražobník dozvedel z vyjadrenia zo dňa 23.03.2020. Žalobkyňa však nepredložila žiadnu dohodu vo forme notárskej zápisnice. Žalobkyňa sa odvoláva len na ústnu dohodu medzi Žalobcami, ktorej platnosť Žalobca v II. rade nemal spochybníť, a zároveň na znenie čl. II. ods. 2 kúpnej zmluvy, kde sa uvádza, že nehnuteľnosť nadobúda do svojho výlučného vlastníctva. Uvedené však odporuje vyššie uvedeným ustanoveniam Občianskeho zákonníka, preto nemáme pochybnosť o tom, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá do BSM Žalobcov. Poukazujúc na ust. § 145 OZ, žalovaný v 2. rade uviedol, že Solidárny záväzok platí pre oboch manželov aj v prípade zániku manželstva. Z komentára k uvedeným ustanoveniam OZ - Imrich Fekete dávame súdu do povedomia: „Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení a povinní obaja manželia spoločne a nerozdielne. Princíp aktívnej a pasívnej solidarity plne zodpovedá charakteru bezpodielovosti spoluvlastníctva. Solidárna oprávnenosť i zodpovednosť sa vzťahuje na všetky právne úkony bez zreteľa na to, či ide o bežnú vec alebo nie a nemožno ju vylúčiť ani dohodou, ani jednostranným vyhlásením jedného z manželov. Na základe ustanovenia § 853 OZ je potom potrebné analogicky priznať právo na ochranu vecí v bezpodielovom spoluvlastníctve obojmu spoluvlastníkovi aj v období, kedy toto síce už zaniklo, avšak ešte nebolo vykonané jeho vyporiadanie, prípadne ak sa tu neuplatní nevyvrátiteľná právna domnienka podľa ust. § 149 ods. 4 OZ.“ Z dokladov predložených Žalobkyňou vyplýva, že znalecký posudok bol Žalobcovi v II. rade doručený síce po rozvode manželstva, avšak nebolo vykonané vyporiadanie spoločného majetku, nachádzajúceho sa v BSM, ani nedošlo k domnienke podľa ust. § 149 ods. 4 OZ. V zmysle vyššie uvedenej jednoznačnej úpravy BSM v občianskoprávných veciach, nebol v tomto konaní predložený žiaden dôkaz, ktorý by vyvrátil, že dražená nehnuteľnosť nepatrila do BSM Žalobcov. Celkovo nedoručenie znaleckého posudku Žalobkyňi v I. rade ako dôvod neplatnosti dražby považujeme za vylúčený, nakoľko aj Krajský súd cit: zastáva názor, že doručovanie písomností, týkajúcich sa dobrovoľnej dražby nariadenej na záloh tvoriaci predmet BSM, je právnym úkonom, ktorý sa týka spoločnej veci. Pri takomto právnom úkone, vychádzajúc z princípu solidárneho postavenia manželov, postačuje oboznámenie dražobníka o termíne dražby a o určenej hodnote nehnuteľnosti aj vo vzťahu iba k jednému z manželov (resp. bezpodielových spoluvlastníkov). Oboznámenie sa so skutočnosťami, ktoré spočívajú v plnení informačnej povinnosti dražobníka, nie je možné považovať za taký právny úkon vo vzťahu k spoločnej veci, kedy je potrebný súhlas oboch manželov pod sankciou relatívnej neplatnosti tohto úkonu.“ Žalobkyňa nemohla nadobudnúť nehnuteľnosť z výlučných finančných prostriedkov v žiadnom prípade - veď ide o výkon záložného práva nehnuteľnosti, ktorá zabezpečovala úver poskytnutý OBOM ŽALOBCOM ako dlžníkom. Práve z dôvodu, že Žalobca v II. rade figuroval ako spoludlžník - teda jemu bol tiež poskytnutý úver a navyše bol preukázateľne v čase dražby spoluvlastníkom nehnuteľnosti, a aj je v tomto spore označený ako strana sporu! Podľa

čl. 1 bod 1.3 Zmluvy o záložnom práve, uzavretej medzi Žalovaným v I. rade G. R. T. (pôvodný vlastník) zo dňa 13.09.2007: „Dôvodom zriadenia záložného práva podľa zmluvy o záložnom práve je uzatvorenie zmlúv medzi záložným veriteľom a dlžníkom/dlžníkmi: P. J., N.. R. ....G. U. J., N.. J. .... (ďalej pre uvedené osoby, alebo ktoréhokoľvek z nich pre účely bodov 1.3, 1.4, a 2.4.1 zmluvy o záložnom práve aj dlžník) alebo ktorýmkoľvek z nich, obsahujúcich záväzkov záložného veriteľa ...“ Nie že Žalobkyňa nadobúdala nehnuteľnosť výlučne z vlastných prostriedkov, obaja Žalobcovia preukázateľne aj Žalobkyňa aj Žalobca v II. rade financovali nadobudnutie nehnuteľnosti v celom rozsahu (viď kúpna zmluva, ktorou nadobudli nehnuteľnosť Žalobcovia do BSM - predložená Žalobkyňou do súdneho spisu) spoločným úverom od Žalovaného v I. rade. Nadobudnutie nehnuteľnosti z výlučných prostriedkov je skutočne absurdný argument zo strany Žalobkyne. Tvrdenia Žalobkyne o tom, že bola poškodená na svojich právach nemožnosťou sa vyjadriť k znaleckému posudku, podhodnotenou nehnuteľnosťou alebo, to, že nemala vedomosť o sume znaleckého posudku, či inej informácie o dražbe je zjavne účelová a nezodpovedá skutočnosti. Navyše, opätovne upriamujeme pozornosť Súdu na skutočnosť, že právna zástupkyňa Žalobkyne JUDr. Holováčová, si prevzala oznámenie o dražbe, ktoré obsahovalo aj údaj o cene znaleckého posudku, číslu znaleckého posudku, aj údaj o tom, kto ho vyhotovil, a to už dňa 27.12.2013, pričom do konania dražby nič nenamietala, t.j. 59 dní pred konaním samotnej dražby. Žalobkyňa nepreukázala aká skutočná ujma mala vzniknúť Žalobcom dražbou, ani príčinnú súvislosť s porušením povinnosti dražobníka (trváme na tom, že k porušeniu povinnosti nedošlo), tobôž nie do takej miery, že by intenzita a význam tejto ujmy mohol privodiť zákonnú neplatnosť dražby, resp. by mohol byť aspoň porovnateľný s ujmom, ktorú znáša vydražiteľ. Navyše v spore bolo jednoznačne preukázané, že v čase dražby bola nehnuteľnosť v BSM Žalobcov.

21. Súd po vrátení veci nariadil vo veci pojednávanie na deň 25.09.2020 (Súd vo veci nariadil aj dva skoršie termíny, avšak tieto boli odročené zo zdravotných dôvodov a z dôvodu protiepidemiologických opatrení). Doručenie predvolania mal súd riadne vykázané u všetkých strán sporu. Na pojednávanie sa dostavili právny zástupca žalobkyne v 1. rade, právny zástupca žalobcu v 2. rade, poverený zamestnanec žalovaného v 1. rade, právny zástupca žalovaného v 2. rade a právny zástupca žalovaného v 3. rade.

22. Právna zástupkyňa žalobkyne na pojednávaní uviedla, že zotrvávajú na všetkých svojich písomných, ako aj ústnych podaniach počas celého súdneho konania a v celom rozsahu sa pridriavajú svojho vyjadrenia, ktoré súdu doručili dňa 23.03.2020, kde odpovedali na všetky otázky v súvislosti so zrušujúcim uznesením krajského súdu. Majú za to, že žaloba je dôvodná v celom rozsahu, pretože jednoznačne bolo preukázané, že znalecký posudok, na základe ktorého bola vykonaná dražba nebol doručený žalobkyni 1. a tým pádom je táto dražba neplatná z dôvodov, ktoré popisali v predmetnom vyjadrení. Trvajú na tom, že žalobkyňa v 1. rade sa stala výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti, aj keď táto nehnuteľnosť bola kupovaná počas manželstva.

23. Právna zástupkyňa žalobkyňa žiadala pojednávanie odročiť z dôvodu, že v predchádzajúcich dňoch mala žalobkyňa v 1. rade trestné konanie v Bratislave a zároveň právna zástupkyňa navrhla vypočutie žalobkyne v 1. rade.

24. Návrh žalobkyne v 1. rade na odročenie pojednávania z dôvodu, že sa žalobkyňa nemohla zúčastniť pojednávania z dôvodu účasti súd zamietol.

25. Právny zástupca žalobcu v 2. rade na pojednávaní uviedol, že má za to, že žaloba je v celom rozsahu dôvodná. Právny zástupca žalobcu v 2. rade sa na pojednávaní nevedel vyjadriť, či nehnuteľnosť patrí alebo nepatrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, vzhľadom na skutočnosť, že právne zastúpenie v tejto veci ako kancelária prevzala ešte len tento týždeň, zároveň požiadal súd o odročenie tohto pojednávania za účelom jednak štúdia tohto spisu, jednak oboznámenia sa podrobne s vyjadrením a zároveň vyriešenia aj tejto možno kľúčovej otázky zo strany klienta vo vzťahu k pani žalobkyni v 1. rade.

26. Návrh právneho zástupcu žalobkyne v 1. rade a právneho zástupcu žalobcu v 2. rade na odročenie pojednávania súd zamietol.

27. Súd tu poukazuje na skutočnosť, že v odôvodnení svojho rozhodnutia odvolací súd jasne (jednoznačne) uviedol záväzný názor, ktorým je prvostupňový súd v ďalšom konaní viazaný ako aj formuloval úlohu, resp. otázku, ktorou sa mal prvoinštančný súd po vrátení veci zaoberať. Rozhodnutie

odvolacieho súdu bolo doručené právnomu zástupcovi žalobkyne v 1. rade dňa 17.06.2019 a žalobcovi v 2. rade dňa 12.07.2019. Žalobkyňa sa k otázke (formulovanej odvolacím súdom) vyjadrila až na výzvu súdu v podaní doručenom súdu dňa 23.03.2020. (vo veci bol dvakrát nariadený termín pojednávania na deň 11.12.2019 a na deň 22.04.2020, kde boli účastníkom predvolania riadne s väčším časovým predstihom doručené predvolania) pričom súd má za to, že žalobcovia mali dostatočne dlhý čas, aby sa na pojednávanie v tejto veci vopred - argumentačne i dôkazne pripravili. Napokon, predvolanie na pojednávanie určené na deň 25.09.2020 bolo doručené právnej zástupkyňi žalobkyne v 1. rade dňa 20.05.2020 (štyri mesiace vopred) a žalobcovi v 2. rade dňa 26.05.2020. Súd má za to, že bol daný dostatočný priestor - zabezpečiť si právne zastúpenie (pričom opäť súd podotýka, že rozhodnutie odvolacieho súdu bolo doručené už pred rokom). Postoj žalobcu v 2. rade sa javí súdu ako pasívny a ľahostajný, rovnako žalobkyňa mala zrejme vedomosť o termíne úkonov v trestnej veci - na ktorú poukazovala (avšak v konaní žiadnym spôsobom nedoložila a z vyjadrenia právnej zástupkyne vyplýva, že tieto úkony sa konali „v predchádzajúcich dňoch“ a že je na ceste z Bratislavy do Košíc), pričom zásady etiky, slušnosti vyžadujú - aby takúto okolnosť oznámila vopred (reps. požiadala o odročenie). Súd pripomína i aktuálnu, opätovne sa zhoršujúcu epidemiologickú situáciu a i skutočnosť, že napr. žalovaný v 2. rade musel tiež cestovať niekoľko hodín (z Bratislavy do Košíc) na pojednávanie.

28. Súd vo veci vykonal dokazovanie výpoveďami účastníkov konania, vyjadreniami právnych zástupcov, oboznámil sa s listinnými dôkazmi a zistil nasledovné:

29. Dňa 12.09.2007 žalovaný 1. ako veriteľ a žalobkyňa 1. ako dlžník a žalobca 2. ako spoludlžník uzavreli Zmluvu o hypotekárnom úvere č. 2007065460, ktorou sa veriteľ zaviazal poskytnúť dlžníkom hypotekárny úver vo výške 8.500.000,- Sk (282.148,31 Eur) do 10 dní po splnení podmienok dohodnutých v predmetnej zmluve. Účelom použitia hypotekárneho úveru bolo nadobudnutie financovanej nehnuteľnosti, a to rodinného domu so súp. č. XXXX, postaveného na pozemku parc. č. XXXX s príslušenstvom, nachádzajúceho sa v k. ú. Y., obec X. - Y., okres X. Z., zapísaného na LV č. XXX, vedenom Katastrálnym úradom v X. - Správou katastra X.. Zmluvné strany sa dohodli na splácaní predmetného úveru formou mesačných splátok vo výške 81,155,- Sk (2.693,85 Eur), pričom jednotlivé splátky boli splatné vždy do 15. dňa v príslušnom mesiaci. V zmysle ustanovenia čl. 4 Zmluvy bola pohľadávka veriteľa zo zmluvy zabezpečená záložným právom zriadeným Zmluvou o záložnom práve k nehnuteľnostiam, a to rodinný dom súpisné číslo XXXX, postavený na pozemku parc. č. XXXX s príslušenstvom a pozemok parc. č. XXXX druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria o výmere 450 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v k. ú. Y., obec X. - Y., okres X. Z., zapísaného na LV č. XXX, ktorý bol vo výlučnom vlastníctve: Z.. R. T., trvale bytom M. Š. XXXX/XX, X., v podiele 1/1. (č.l. - 13 a nasl.)

30. Dňa 13.09.2007 uzavrela žalobkyňa 1. ako kupujúca s Z.. R. T. ako predávajúcim kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bola kúpa vyššie uvedených nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, nachádzajúcich sa v kat. úz. Y. J.. (47)

31. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXX, vedeného Správou katastra Košice, pre Okres Košice I, obec: X., katastrálne územie: Y. s dátumom vyhotovenia 14.09.2007, bola v časti A/LV evidovaná stavba rodinný dom súpisné číslo XXXX, postavená na parcele č. XXXX a parcela registra „C“ parc. č. XXXX vo výmere 450 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria a v časti B/LV bola ako vlastníč zapísaná žalobkyňa 1. v podiele 1/1 (č.l. 49)

32. Dňa 02.08.2012 uzavrela žalobkyňa 1. ako budúca predávajúca a Z.. J. A. G. J.. S. A. ako budúci kupujúci Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, predmetom, ktorej bol záväzok zmluvných strán, že uzavrú najneskôr do 30.09.2012 kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti, pričom predmetné nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve budúcej predávajúcej. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene vo výške 246.000,- Eur. (č.l. 50)

33. K uzavretiu kúpno-predajnej zmluvy medzi žalobkyňou v 1. rade a Z.. J. A. G. J.. S. A. nedošlo.

34. Keďže žalobcovia 1. a 2. nesplátili hypotekárny úver riadne a včas, žalovaný 1. pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, prostredníctvom dražobníka - žalovaného 2..

35. Podkladom pre vykonanie dobrovoľnej dražby („prvej“) bol znalecký posudok č. 2/2013 zo dňa 08.01.2013, vypracovaný Z. R. Č. - znalkyňou v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, oceňovanie nehnuteľnosti. Zadávatelom bola Aukčná spoločnosť s.r.o. (žalovaný v 2. rade). Účelom podaného znaleckého posudku bolo určiť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľnosti na LV č. XXX, a to vyššie uvedený rodinný dom, ako aj pozemok parcela č. XXXX, nachádzajúce sa katastrálnom území Y. Mesto, Obec X. - Y.. Pričom uvedeným znaleckým posudkom bola stanovená všeobecná hodnota týchto nehnuteľností ku dňu 21.12.2012 na sumu 299.000,- Eur. (č.l. - 16 a nasl.)

36. Žalovaný v 2. rade ako dražobník Oznámením o dražbe č. 002/2013 zo dňa 15.1.2013 vyhlásil konanie dražby vo vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam ako predmetu dražby v zmysle § 17 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, s dátumom konania dražby 28.02.2013 s časom otvorenia o 14:30 hod. V zmysle oznámenia bol predmet dražby vo veľmi dobrom stave a cena predmetu dražby bola zistená znaleckým posudkom č. 2/2013 zo dňa 8.1.2013 na sumu 299.000,- Eur, najnižšie podanie vo výške 299.000,- Eur. (č.l. 116) Dražba bola neúspešná.

37. Dražobník - žalovaný v 2. následne Oznámením o dražbe č. 022/2013 zo dňa 4.5.2013 vyhlásil konanie novej dražby s dátumom 4.7.2013 s časom otvorenia o 16:30 hod. Cena predmetu dražby bola zistená znaleckým posudkom č. 2/2013 zo dňa 8.1.2013 na sumu 299.000,- Eur. V zmysle oznámenia sa predmet dražby nachádzal vo veľmi dobrom stave a najnižšie podanie bolo určené vo výške 299.000,- Eur (č.l. 34). I táto dražba bola neúspešná.

38. Dražobník - žalovaný v 2. Oznámením o konaní opakovanej dražby č. 022/2013 zo dňa 10.07.2013 (č.l. 111) vyhlásil konanie opakovanej dražby na deň 12.08.2013 s časom otvorenia 12:45. Cena predmetu dražby bola zistená znaleckým posudkom č. 2/2013 zo dňa 8.1.2013 na sumu 299.000,- Eur. V zmysle oznámenia sa predmet opakovanej dražby nachádzal vo veľmi dobrom stave a najnižšie podanie bolo určené vo výške 224.250,- Eur (č.l. 34). Opakovaná dražba bola neúspešná.

39. Podľa výpisu klienta vyhotoveného Ústavom na výkon väzby a výkon trestu odňatia slobody (č.l. 284) ako aj z oznámenia uvedeného ústavu zo dňa 24.01.2017 (č.l. 295) vyplýva, že žalobkyňa 1. bola vo väzbe so začiatkom väzby 03.09.2013 od 10:30 hod do 03.10.2014 do 09:52 hod.

40. Dňa 18.11.2013 uzavreli žalovaný 1 ako navrhovateľ dražby/záložný veriteľ a žalovaný ako dražobník 2. Návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby, predmetom dražby boli predmetné nehnuteľnosti vedené na LV č. XXX pre kat. územie: Y. J., K.: X. - Y., ako dlžníci boli uvedení žalobcovia 1. a 2., žalobkyňa 1. ako vlastník predmetu dražby, výška pohľadávky k 15.11.2013 223.986,90 Eur. Navrhovateľ v zmysle ust. § 7 ods. 2 a § 16 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách urobil v návrhu vyhlásenie. (č.l. - 233)

41. Dňa 19.11.2013 žalovaný 2. (dražobník), poukazujúc na návrh na vykonanie dražby uskutočnený žalovaným 1. - veriteľom žalobcov ( č.l. - 233), vyzval žalobcov aby umožnili vykonanie ohliadky predmetných nehnuteľností na účely ich ohodnotenia, pričom ohliadka nehnuteľností sa uskutoční 10.12.2013 o 09:00 hod. (č.l. - 191)

42. Podľa hromadného podacieho hárku Slovenskej pošty, a.s. zaslal žalovaný 2. (dražobník) ako odosielateľ prostredníctvom Slovenskej pošty a.s. dňa 19.11.2013 zásielku, v poznámke označenú ako výzva, adresátom: žalobkyňa 1., žalobcovia 2. obom na adresu U. XXX, X. ako aj na adresu J. XX, X.. Z fotokópie doručeny vrátenej poštou odosielateľovi - dražobníkovi súd zistil, že zásielku doručovanú do vlastných rúk s opakovaným doručením prevzal žalobca 2. dňa 25.11.2013 na adrese U. XXX, X..

43. Z fotokópie vrátených zásielok adresovaných žalobcom na adresu J.G. XX, X. zistil, že tieto zásielky sa vrátili nedoručené s uvedením poznámky: adresát neznámy. Zásielka doručovaná Slovenskou poštou, a.s. žalobkyňa 1. na adrese U. XXX, X. sa vrátila odosielateľovi s poznámkou „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“ s dátumom vrátenia 11.12.2013, pričom 1. neúspešný pokus o doručenie s výzvou o opakované doručenie bol vykonaný dňa 21.11.2013, opakované doručenie bolo vykonané dňa 22.11.2013 a toho istého dňa bola zásielka uložená na pošte.(č.l. - 231)

44. Žalovaný 1 ako navrhovateľ dražby/záložný veriteľ uzavrel so žalovaným 2. ako dražobníkom dňa 19.12.2013 Zmluvu o dobrovoľnej dražbe, predmetom dražby boli predmetné nehnuteľnosti vedené na

LV č. XXX pre kat. územie: Y. J., obec: X. - Y., cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom: 247.000,- Eur, najnižšie podanie: 185.250,- Eur, ako dlžníci boli uvedení žalobcovia 1. a 2., žalobkyňa 1. ako vlastníci predmetu dražby. (č.l. - 208)

45. Žalovaný v 2. rade ako dražobník Oznámením o dražbe č. 085/2013 zo dňa 19.12.2013 vyhlásil konanie novej dražby s dátumom 24.2.2014 a časom otvorenia o 14:30 hod. V zmysle oznámenia bol predmet dražby vo veľmi dobrom stave a cena predmetu dražby bola zistená znaleckým posudkom č. 117/2013 zo dňa 16.12.2013 na sumu 247.000,- Eur, najnižšie podanie bolo určené vo výške 185.250 Eur. (č.l. 37), dátum konania ohľadky predmetu dražby: 1. termín 05.02.2014 o 14:30 hod, 2. termín: 19.02.2014 o 14:30 hod.

46. V zmysle tohto oznámenia bola cena predmetu dražby zistená znaleckým posudkom č. 117/2013 zo dňa 16.12.2013 vyhotoveným znalcom Z.. R. Č. znalkyňou v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, oceňovanie nehnuteľností. Zadávateľom bola Aukčná spoločnosť s.r.o. (žalovaný v 2. rade, dražobník). Účelom podaného znaleckého posudku bolo určiť všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností. Pričom uvedeným znaleckým posudkom bola stanovená všeobecná hodnota týchto nehnuteľností ku dňu 10.12.2013 na sumu 247.000,- Eur. a suma bola stanovená vo výške 247.000,- Eur. (č.l. - 210)

47. Výzvou zo dňa 20.12.2013 žalovaný 2. (dražobník) poukazujúc na návrh na vykonanie dražby uskutočnený žalovaným 1. - veriteľom žalobcov, vyzval žalobcov aby umožnili vykonanie ohľadky predmetných nehnuteľností pre záujemcov, ohľadky sa uskutočnia: 05.02.2014, 19.02.2014, pričom prítomnosť žalobcov v nehnuteľnosti v uvedenom čase je bezpodmienečne nutná. (č.l. 191a)

48. Podľa hromadného podacieho hárku Slovenskej pošty, a.s. zaslal žalovaný 2. (dražobník) ako odosielateľ prostredníctvom Slovenskej pošty a.s. dňa 20.12.2013 zásielku, v poznámke označenú ako Ozn. o D+ ZP + výzva, adresátom: žalobkyňa 1. (s podacím číslom 11708610), žalobcovi 2. (s podacím číslom 11708609) obom na adresu U. XXX, X.. Oznámenie o dražbe (spolu s výzvou) žalovaný 2. zaslal aj JUDr. Holováčovej (č.l. - 203).

49. Z fotokópie doručeníek vrátených poštou odosielateľovi - dražobníkovi súd zistil, že zásielky (uvedené v bode 24) doručované do vlastných rúk s opakovaným doručením prevzal žalobca 2. dňa 07.01.2013, JUDr. Holováčová dňa 27.12.2013. (č.l. -203)

50. Z fotokópie vrátenej zásielky adresovanej žalobkyňa 1. súd zistil, že predmetná zásielka bola žalobkyňa 1. doručovaná Slovenskou poštou, a.s. na adrese U. XXX, X., pričom 1. neúspešný pokus o doručenie s výzvou o opakované doručenie bol vykonaný dňa 23.12.2013, opakované doručenie bolo vykonané dňa 27.12.2013 a toho istého dňa bola zásielka uložená na pošte. Nedoručená zásielka bola s poznámkou „ zásielka neprevzatá v odbernej lehote“ s dátumom vrátenia 15.01.2014 vrátená odosielateľovi (žalovaný 2, dražobník). (č.l. - 204)

51. Z úradného výpisu z Notárskeho centrálného registra dražieb vyplýva, že pod spisovou značkou NCDr č. 8538/2013 bol dňa 23.12.2014 registrovaný úkon notárky H.. D. S.j Oznámenie o dražbe s dátumom a časom otvorenia: 24.02.2014 o 14:30 hod, cena predmetu dražby: 247.000,- Eur, najnižšie podanie: 185.250,- Eur. (č.l. 184)

52. Z priebehu a vykonania prvej dražby č. 085/2013 s miestom konania: zasadacia miestnosť podnikateľského objektu na Y. I. Č.. XX, X., s dátumom konania: 24.02.2014 bolo vyhotovené osvedčenie o priebehu a vykonaní dražby č. 085/2013, a to formou notárskej zápisnice, sp. zn.: N 60/2014, Nz 7033/2014, NCR1s7155/2014, napísanej dňa 24.2.2014 na Notárskom úrade v Košiciach notárom H.. D. S. a z ktorej je zrejmé, že navrhovateľom dražby bol žalovaný 1. , dražobníkom žalovaný 2., predmetom dražby: nehnuteľností nachádzajúce sa v okrese X.Z. Z., K.: X. - Y., kat. úz. Y. J., zapísané v evidencii Okresného úradu Košice, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXX a to: rodinný dom so súpisným číslom XXXX s príslušenstvom, postavený na pozemku parcele registra „C“ č. XXXX o výmere 450 m2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorí, pozemok parc. Registra „C“ č. XXXX o výmere 450 m2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorí. Vydražiteľom predmetu dražby sa stal žalovaný v 3. rade ako účastník dražby s číslom 1 a cena dosiahnutá vydražením predstavovala sumu 185.250,- Eur. (č.l. - 39, 169)

53. Podľa fotokópie hromadného podacieho hárku Slovenskej pošty, a.s. zaslal žalovaný 2. (dražobník) ako odosielateľ prostredníctvom Slovenskej pošty a.s. dňa 25.02.2013 zásielku, v poznámke označenú ako NZ, adresátom: žalobkyni 1. (s podacím číslom 27921759), žalobcovi 2. (s podacím číslom 27921758) obom na adresu U. XXX, X. ako aj JUDr. Holováčovej (č.l. - 194).

54. Z fotokópie doručenky vrátených poštou odosielateľovi - dražobníkovi súd zistil, že zásielka doručovaná do vlastných rúk s opakovaným doručením prevzala JUDr. Holováčová dňa 27.02.2014. (č.l. - 194)

55. Z fotokópie vrátených zásielok (obálok) adresovaných žalobkyni 1. a žalobcovi 2. súd zistil, že predmetné zásielky bola obom žalobcom doručované Slovenskou poštou, a.s. na adrese U. XXX, X., pričom 1. neúspešný pokus o doručenie s výzvou o opakované doručenie bol vykonaný dňa 27.02.2014, opakované doručenie bolo vykonané dňa 28.02.2014 a toho istého dňa bola zásielka uložená na pošte. Nedoručená zásielka bola s poznámkou „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“ s dátumom vrátenia 19.03.2014 vrátená odosielateľovi (žalovaný 2, dražobník).(č.l. - 195, 196)

56. Z úradného výpisu z Notárskeho centrálného registra dražieb vyplýva, že pod spisovou značkou NCDr č. 1214/2014 bol dňa 26.02.2014 registrovaný úkon notárky H.. D. S. Oznamenie o výsledku dražby otvorenej dňa 24.02.2014, vydražiteľom sa stal žalovaný 3., cena dosiahnutá vydražením : 185.250 Eur. (č.l. 184)

57. Dňa 26.03.2014 bola spísaná zápisnica o odovzdaní predmetu dražby, dátum odovzdania bol 26.03.2014, predmet odovzdania bol v čase odovzdania nevypratáný. V zmysle zápisnice, sa predchádzajúci vlastník odovzdania zúčastnil a predchádzajúci vlastník predmet dražby reálne odovzdal. Predmetná zápisnica je opatrená podpisom dražobníka, vydražiteľa a predchádzajúceho vlastníka, ide o tri nečitateľné podpisy, pri predchádzajúcom vlastníkovi s poznámkou v.z. ( č.l. 70)

58. Dňa 10.04.2014 bol vyhotovený Preberací protokol pri zmene vlastníka domu s uvedením stavu energií a služieb (studená voda, plyn, elektrická energia) opatrený podpisom nového vlastníka a za pôvodného vlastníka - nečitateľný podpis s poznámkou v.z..(č.l. - 71)

59. Dňa 12.04.2014 bol spísaný Preberací protokol nevypratanych vecí z rodinného domu na Č. O. XX odovzdávajúci bol žalovaný 3. a veci preberal D.. (č.l. 72)

60. Žalovaný v 1. rade listom - Oznamením zo dňa 14.4.2014 oznámil žalobcovi v 2. rade, že v prospech žalovaného v 1. rade bolo zriadené záložné právo pod V 9685/07 zo dňa 14.9.2007 k predmetným nehnuteľnostiam a že výkon uvedeného záložného práva bol uskutočnený žalovaným v 1. rade ako záložným veriteľom, a to predajom predmetu dražby na dražbe, podľa zákona o dobrovoľných dražbách, a to dňa 24.2.2014 o 14:00 hod v zasadacej miestnosti v suteréne podnikateľského objektu na Y. I.. Č.. XX, X.. Predmet dražby bol vydražený za 185.250,- Eur. Z výťažku dražby boli započítané nasledovné pohľadávky záložného veriteľa: - Pohľadávka zo Zmluvy o hypotekárnom úvere č. 2007065460 zabezpečenom záložným právom k nehnuteľnosti vo výške 173.635,33 Eur, - Náklady spojené s realizáciou záložného práva v celkovej výške 11.614,67 Eur. Zároveň bola žalovaným v 1. rade oznámená zostávajúca výška pohľadávky banky, ktorá ku dňu 14.4.2014 predstavovala pohľadávku zo Zmluvy o hypotekárnom úvere č. 2007065460 zabezpečenom záložným právom k nehnuteľnosti vo výške 44.919,76 Eur. Žalovaný v 1. rade vyzval žalobcu v 2. rade, aby uvedenú pohľadávku vo výške 44.919,76 Eur uhradil najneskôr do 15.5.2014 a upozornil ho, že ak pohľadávka nebude v uvedenej lehote zaplatená, zabezpečí ochranu svojich práv formou exekučného konania.

61. Žalovaný v 3. rade predložil Návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností zo dňa 13.03.2014, z ktorého vyplýva, že k predmetným nehnuteľnostiam bude R. R. zapísaný do príslušného katastra nehnuteľností na základe Notárskej zápisnice o dobrovoľnej dražbe zo dňa 24.02.2014 ako vlastník a zriaďuje sa záložné právo na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa VÚB, a.s., vzniknutej podľa Zmluvy o poskytnutí flexihypotéky zo dňa 13.03.2014. Výška pohľadávky zabezpečenej týmto záložným právom je 130.200 Eur. Výška ohodnotenia predmetných nehnuteľností, ktoré sú predmetom zálohu bola 186.000 Eur. (č.l. - 69)

62. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXX, vedeného Správou katastra Košice, pre Okres Košice Z., obec: X. - Y., katastrálne územie: Y. J. s dátumom vyhotovenia 14.05.2014, je v časti A/LV evidovaná stavba rodinný dom súpisné číslo XXXX, postavená na parcele č. 5970 a parcela registra „C“ parc. č. XXXX vo výmere 450 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria a v časti B/LV je ako vlastník zapísaný žalovaný 3. v podiele 1/1 (č.l. 52)

63. Žalovaný 2. doložil e-mailovú komunikáciu s prevádzkovateľom portálu topreality.sk, z ktorej vyplýva, že inzerát, ktorý sa týkal dražby predmetných nehnuteľností bol inzerovaný na internetovom portáli www.topreality.sk s dátumom poslednej aktualizácie 25.12.2013, v kategórii dražba, za cenu 185.250 Eur. (č.l. 120) A tiež zoznam portálov na ktoré ponuky inzerátov odchádzajú automaticky (č.l. 122). Emailové potvrdenie o uverejnení inzerátu na Avizo.sk (č.l. - 127) a reality.sk (č.l. 130).

64. Žalovaný 2. doložil výpis z Registra obyvateľov SR zo dňa 05.02.2013 podľa ktorého Žalobkyňa 1. ako aj žalobca 2. mali trvalý pobyt na adrese U. XXXX/XXX s dátumom začiatku platnosti: 20.03.2009. (č.l. 193)

65. Žalobkyňa 1. na pojednávaní dňa 19.12.2016 uviedla, že má za to, že bol porušený zákon a to tým, že jej nebol zaslaný znalecký posudok. Predmetná nehnuteľnosť sa vydražila za veľmi nízku cenu. Žalobkyňa po dohode s bankou už nemala záujem o túto nehnuteľnosť, nevyužívala ju už na podnikateľské účely, zohnala kupcov a po dohode so žalovaným uzavreli Zmluvu o budúcej zmluve. Nebol jej doručený znalecký posudok. V tom čase bola vo väzbe, a preto to nebolo kóšer. Bolo to všade v novinách, preto spravili, to čo spravili. Nehnuteľnosť v takej lokalite vydražená za takú nízku sumu, s tým nemôže súhlasiť. Určite, keby dostala ten znalecký posudok, určite by nesúhlasila, aby sa táto nehnuteľnosť predala za tú cenu, určite by to napadla na súde. 185.000 Eur je smiešna suma za takú nehnuteľnosť, keď banka na ňu poskytla úver 300.000 eur.

66. Žalobca 2. na pojednávaní konanom dňa 14.06.2017 uviedol, že v tom čase bola jeho bývala manželka vo väzbe a za ním chodil pán A., ktorý mal záujem o túto nehnuteľnosť. Žalobca 2. v minulosti prevádzkoval realitnú kanceláriu a vie koľko stoja nehnuteľnosti v tejto časti. Tieto veci žalobca 2. ponechal na pani doktorku (právnú zástupkyňu), preto sa ani nevie k tomu bližšie vyjadriť. S manželkou v roku 2011 požiadali o rozdelenie BSM súdnou cestou

67. Zo skráteného výpisu klienta vyhotoveného Ústavom na výkon väzby a výkon trestu odňatia slobody (č.l. 284) ako aj z oznámenia uvedeného ústavu zo dňa 24.01.2017 (č.l. 295) vyplýva, že žalobkyňa 1. bola vo väzbe so začiatkom väzby 03.09.2013 od 10:30 hod do 03.10.2014 do 09:52 hod.

68. Žalovaný 2. doložil súdu odpoveď Daňového úradu zo dňa 29.12.2016, v inej veci, že vzhľadom na to, že žalovaný 2. nemá oprávnenie na oboznámenie sa s daňovým tajomstvom, správca dane, mu nemôže oznámiť prípadnú evidenciu daní ani trvalý/prechodný pobyt daňových subjektov.

69. V odpovedi zo dňa 23.12.2016 adresovanej žalovanému 2. Generálne riaditeľstvo Zboru väzenskej a justičnej stráže poukázalo na zákon o ochrane osobných údajov a uviedlo, že je Zbor väzenskej a justičnej stráže povinný chrániť osobné údaje osôb vo väzbe a vo výkone trestu odňatia slobody a poskytnúť tretej osobe ich môže len na základe osobitného zákona alebo na základe písomného súhlasu dotknutej osoby. (č.l. 301) Podobne odpovedala žalovanému 2. listom zo dňa 28.12.2016 aj Sociálna poisťovňa, ústredie. (č.l. 302)

70. Ministerstvo vnútra SR, sekcia verejnej správy, odbor registrov, matrík, a hlásenia pobytu oznámil žalovanému 2. listom zo dňa 27.01.2017, že Register obyvateľov eviduje trvalý a prechodný pobyt občanov. Údaje, či sa obyvateľ nachádza vo väzbe sa v registri neevidujú.

71. Žalovaný 2. poukázal počas konania na skutočnosť, že má za to, že žalobca 2. bol do konania dražby bezpodielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, napriek tomu, že nebol zapísaný na liste vlastníctva a žalovaný 2. tým poukazuje, že znalecký posudok bol doručený jednému z bezpodielových spoluvlastníkov, ktorý tvrdí že by uplatnil námietky voči znaleckému posudku, keby mu bol doručený. Avšak v tom čase nebolo možné v zmysle zákonnej úpravy podať námietky voči znaleckému posudku. Znalecký posudok mal iba oznamovaciu funkciu. Žalovaný poukázal na rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3Co/335/2013, v ktorom krajský súd konštatuje: „z takto zisteného skutkového

stavu vyvodil súd záver, že v prípade namietania neplatnosti dražby z dôvodu porušenia zákona o dobrovoľných dražbách, nepostačuje akékoľvek porušenie ustanovenia zákona, ale len také, ktorým je zároveň osoba aj dotknutá na svojich právach. Súd prvého stupňa mal za to, že neuzavretie písomnej pracovnej zmluvy licitátora ako zamestnanca s dražobníkom ako zamestnávateľom, s konkrétnym predmetom výkonu činnosti licitátora, nie je porušením zákona o dobrovoľných dražbách takej intenzity, v dôsledku ktorého by žalobcovia 1/ a 2/ boli poškodení na svojich právach. Súd prvého stupňa vychádzal z účelu zákona o dobrovoľných dražbách, ktorými nepochybne uhradzovacia funkcia v prospech záložného veriteľa, ako aj z dôvodovej správy k zákonu č. 586/2007, v zmysle ktorej zákon prenecháva na úvahu súdu zváženie miery intenzity porušenia zákona v konkrétnom prípade, pričom súd je povinný vychádzať zo stability práva a právnej istoty jednotlivca.“

72. Žalovaný predložil súdu čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXXX na ktorom sú evidované nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese: E., K.: Y., katastrálne územie: Y. a to rodinný dom súp. číslo XX, nachádzajúci sa na parcele č. XXX a parcela registra „C“ č. XXX/X vo výmere 98 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrady, parcela registra „C“ č. XXX vo výmere 145 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia. V časti B sú ako vlastníci vedení žalobkyňa 1. a žalobca 2. v podiele 1/1, ako titul nadobudnutia je uvedená Kúpna zmluva, V 550/2004-110/04.

73. Žalovaný 2. poukázal, že počas predchádzajúcich dražieb za žalovanú opakovane preberali poštu splnomocnenci.

74. K uvedenému tvrdeniu doložil žalovaný 2. Podací hárok spolu s fotokópiou doručky preukazujúce zaslanie listovej zásielky prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. žalobkyňi 1. na adresu U. XXX, X.Š., kde dňa 22.07.2017 zásielku prevzal splnomocnenec (č.l. 340) Podací hárok spolu s fotokópiou doručky preukazujúce zaslanie listovej zásielky prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. žalobkyňi 1. na adresu U. XXX, X., kde dňa ...06.2017 zásielku za žalobkyňu prevzal splnomocnenec (č.l. 340) Ďalej doložil doručky preukazujúce prevzatie (doručenie) zásielok adresovaných žalobkyňi 1. na adrese U. XXX, X., splnomocnencom a to v dňoch 10.12.2012, 30.01.2013, 08.03.2013, 12.06.2013, 22.07.2013 (č.l. 362)

75. Slovenská pošta a.s. oznámila listom doručeným súdu dňa 11.07.2017, že šetrením na dodávacej pošte Košice II bolo zistené, že pre adresáta - žalobkyňu 1., U. XXX, X., splnomocnenie v zmysle Poštových podmienok - Všeobecná časť (vnútroštátny styk) bod 6.2.5, Žiadosť o doplnkové a dispozičné služby na preberanie všetkých jej adresovaných poštových zásielok, vrátane zásielok „Do vlastných rúk“, v období od 01.01.2013 do 31.12.2014 na pošte Košice 11 neevdujú. (č.l. 428)

76. Súd po vrátení veci odvolacím súdom vykonal dokazovanie, listinnými dôkazmi predloženými žalobkyňou v 1. rade:

77. Žalobkyňa opäť predložila kúpnu zmluvu zo dňa 13.09.2007, ktorú uzavrela žalobkyňa 1. ako kupujúca s Z.. R. T. ako predávajúcim a ktorej predmetom bola kúpa vyššie uvedených nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, nachádzajúcich sa v kat. úz. Y. J.. ( č.l. 47, 592)

78. Okresný súd Košice II rozsudkom sp. zn. 20C/118/2011 zo dňa 22.11.2011 zrušil BSM žalobkyne v 1. rade a žalobcu v 2. rade, ktoré vzniklo uzavretím ich manželstva dňa 01.02.2003 na Miestnom úrade mestskej časti Košice - Staré mesto, ktoré je zapísané v knihe manželstiev Matričného úradu Košice - Staré mesto vo zväzku XXX, ročník 2003, na strane XX, pod poradovým číslom XX. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 21.12.2011.

79. Žalobkyňa opäť predložila Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 02.08.2012, ktorú uzavrela žalobkyňa 1. ako budúca predávajúca a Z.. J. A. G. J.. S. A. ako budúci kupujúci. (č.l. 50)

80. Okresný súd Košice II rozsudkom sp.zn. 27P/94/2012 zo dňa 14.11.2012 manželstvo žalobkyne v 1. rade a žalobcu v 2. rade uzavreté dňa 01.02.2003 pred Matričným úradom Košice - Y. J. rozviedol. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 02.01.2013.

81. Súd zamietol návrh žalobkyne na vykonanie dokazovania opätovným výsluchom žalobkyne v 1. rade a vyžiadanim výpisov z účtu žalobkyne v 1. rade, opäť poukazujúc na skutočnosť, že žalobkyňa mala

dosiaľ dostatočne dlhý čas aby označila a navrhla vykonanie ďalších dôkazov, pričom tak neurobila ani vo svojom písomnom vyjadrení sa zo dňa 23.03.2020 Právna zástupkyňa na pojednávaní ani nešpecifikovala o aké výpisy z účtu, v akej banke, za aké obdobie z akého čísla účtu a pod.. sa má jednať. Súdu sa javí konanie a návrhy žalobkyne v 1. rade ako účelové, so snahou oddialiť rozhodnutie súdu vo veci. Súd tu tiež poukazuje, že má za to, že vykonanie dôkazov teraz navrhnutých právnu zástupkyňou žalobkyne v 1. rade by nebolo spôsobilé zvrátiť rozhodnutie súdu, vychádzajúc už z doteraz vykonaného dokazovania, dôvodnosť a účelnosť vykonania týchto dôkazov v tomto štádiu konania žalobkyňa v 1. rade ani dostatočne nevyargumentovala, nezdôvodnila. Žalobca je pánom sporu, je ten ktorý samotné konanie inicioval, má byť ostražitý (bdelym patrí právo). Žalobcovia majú povinnosť unesenia dôkazného bremena, čo vyžaduje procesnú aktivitu a ostražitosť počas celého konania, pričom tomu zodpovedajúcu zodpovednosť nemôžu presúvať na súd a ani na žalovaného.

82. Súd takto zistený skutkový stav posúdil podľa týchto právnych predpisov:

83. Podľa § 2 písm. a) zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), na účely tohto zákona sa rozumie dražbou verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie,

84. Podľa § 2 písm. g) zákona o dobrovoľných dražbách, vydražiteľom účastník dražby, ktorému bol udelený príklep,

85. Podľa § 2 písm. h), k) zákona o dobrovoľných dražbách, výťažkom dražby suma dosiahnutá vydražením a jej prípadné príslušenstvo, Notárskym centrálnym registrom dražieb (ďalej len "register dražieb") miesto, kde sú vo verejne prístupnom informačnom systéme (internet) uverejnené informácie určené týmto zákonom alebo informácie poskytnuté dobrovoľne ostatnými účastníkmi dražieb,

86. Podľa § 3 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie a ak spĺňajú podmienky ustanovené týmto zákonom.

87. Podľa § 6 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom 8) a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti. Ak ide o majetok územných samosprávnych celkov alebo o majetok štátu, môže byť dražobníkom aj územný samosprávny celok alebo príslušný orgán štátnej správy.

88. Podľa § 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, 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. 9)

89. Podľa § 10 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu. 11) (Poznámka 11) odkazuje na § 45 až 50 Občianskeho súdneho poriadku.)

90. Podľa § 45 ods. 1, Občianskeho súdneho poriadku (O.s.p.), v znení účinnom v čase doručovania zásielok v tejto právnej veci, súd doručuje písomnosť sám alebo poštou. Súd môže doručiť písomnosť aj prostredníctvom súdneho exekútora, orgánu obce alebo príslušného útvaru Policajného zboru a v prípadoch ustanovených osobitným predpisom aj prostredníctvom Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky (ďalej len "ministerstvo spravodlivosti").

91. Podľa § 45 ods. 2 O.s.p., údaje uvedené na potvrdení o doručení písomnosti (ďalej len "doručenka") sa považujú za pravdivé, ak nie je dokázaný opak.

92. Podľa § 47 ods. 1 O.s.p., do vlastných rúk treba doručiť písomnosti, pri ktorých tak ustanovuje zákon, a iné písomnosti, ak to nariadi súd.

93. Podľa § 47 ods. 2 O.s.p., ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, keď bola zásielka vrátená súdu, za deň doručenia, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

94. Podľa § 49 ods. 1 O.s.p., ak má účastník zástupcu s plnomocenstvom pre celé konanie, doručuje sa písomnosť len tomuto zástupcovi. Ak má však účastník osobne v konaní niečo vykonať, doručuje sa písomnosť nielen zástupcovi, ale aj jemu. Výzva na zaplatenie súdneho poplatku sa doručuje iba zástupcovi.

95. Podľa § 11 ods. 1,2 zákona o dobrovoľných dražbách, miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Spôsob úhrady ceny, podmienky predaja predmetu dražby vydražiteľovi a minimálne prihodenie musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby s ohľadom na zvláštnosti a hodnotu predmetu dražby; nesmú byť určené tak, aby nebol obmedzený záujem o účasť na dražbe.

96. Podľa § 11 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách, ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, dražobník je povinný doplniť zasielané písomnosti o údaje a doklady ustanovené osobitnými predpismi na základe výzvy okresného úradu, v ktorého obvode sa predmet dražby nachádza.

97. Podľa § 11 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

98. Podľa § 11 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, dražobník umiestni na predmet dražby podľa odseku 4 najmenej 15 dní pred konaním dražby označenie podľa prílohy. Zároveň v tejto lehote na viditeľné miesto na predmet dražby umiestni oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe. Vlastník predmetu dražby je povinný strieť umiestnenie takéhoto označenia.

99. Podľa § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej 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, 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.

100. Podľa § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, 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.

101. Podľa § 12 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách, ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

102. Podľa § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

103. Podľa § 16 ods. 1, 4, zákona o dobrovoľných dražbách, 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. Ak v záložnej zmluve bola dohodnutá suma ako najnižšie podanie pre prípad konania dobrovoľnej dražby, v zmluve o vykonaní dražby musí byť najnižšie podanie uvedené najmenej v tejto sume, ak tento zákon neustanovuje inak. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

104. Podľa § 16 ods. 6, zákona o dobrovoľných dražbách, vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, 12b) najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

105. Podľa § 16 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách V zmluve možno dohodnúť aj oprávnenie licitátora znížiť najnižšie podanie a zároveň sa uvedie suma, o ktorú je najnižšie podanie možné znížiť; v prípade výkonu záložného práva najnižšie podanie nie je možné dohodnúť nižšie, ako ustanovuje tento zákon.

106. Podľa § 16 ods. 10 zákona o dobrovoľných dražbách Ak zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom neobsahuje náležitosti ustanovené týmto zákonom, je neplatná.

107. Podľa § 17 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie a) označenie dražobníka a navrhovateľa dražby, b) miesto, dátum a čas otvorenia dražby, c) či ide o opakovanú dražbu, d) označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viaznucích a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a jeho odhadnutú alebo zistenú cenu, e) najnižšie podanie a minimálne prihodenie, ktoré môže účastník dražby urobiť, f) ak požaduje zloženie dražobnej zábezpeky, spôsob a lehotu na jej zloženie, číslo účtu a adresu miesta, kde má byť dražobná zábezpeka zložená, čo je dokladom o zložení dražobnej zábezpeky, výške dražobnej zábezpeky, a spôsob jej vrátenia; či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom, g) ak je prípustný aj iný spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením ako úhrada v hotovosti, uvedenie tohto spôsobu; spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením nesmie byť pre vydražiteľa spojený s nadbytočnými ťažkosťami, h) dátum a čas vykonania obhliadky predmetu dražby, pri huteľných veciach tiež miesto konania obhliadky a organizačné opatrenia na zabezpečenie obhliadky, i) pri spoločnej dražbe poradie, v akom budú jednotlivé predmety dražby dražené, j) podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi, k) meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou, ak to vyžaduje tento zákon (§ 20 ods. 13), l) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6.

108. Podľa § 17 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.

109. Podľa § 17 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách, ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 16 550 eur, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. Oznámenie o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku.

110. Podľa § 17 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe a) navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa,

vlastníkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa, b) osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby záložné alebo iné právo zapísané v katastri nehnuteľností, v Notárskom centrálnom registri záložných práv, 14) v evidencii podľa osobitných zákonov 15) alebo v listinách osvedčujúcich vlastnícke právo k predmetu dražby a nevyhnutných na nakladanie s ním, c) ak je predmetom dražby byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné právo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností, a tiež príslušnému okresnému úradu na vyznačenie poznámky, e) ak je predmetom dražby spoluvlastnícky podiel k veci, ostatným spoluvlastníkom k tejto veci oznámeným navrhovateľom dražby (§ 16 ods. 3), f) ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, správcovi dane príslušnému podľa miesta trvalého pobytu alebo miesta podnikania vlastníka nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti, ak je vlastníkom fyzickou osobou, alebo podľa sídla vlastníka, ak je vlastníkom právnickou osobou, a správcovi dane, v ktorého obvode sa nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť nachádza, i) notárovi, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou [(ods. 1 písm. k)].

111. Podľa § 19 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia a) na základe písomnej žiadosti navrhovateľa dražby, b) ak je dražobníkovi preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dražby, c) ak je podľa vykonateľného rozhodnutia súdu zmluva o vykonaní dražby neplatná, ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy o vykonaní dražby alebo nie je možné podľa podmienok dohodnutých v zmluve o vykonaní dražby dražbu vykonať, d) ak neboli splnené podmienky ustanovené v § 13 a 17, e) ak bol na majetok vlastníka predmetu dražby vyhlásený konkurz alebo ak bola povolená reštrukturalizácia v súvislosti s majetkom vlastníka predmetu dražby, f) ak je navrhovateľom dražby vlastníkom predmetu dražby a ak bol na predmet dražby alebo jeho časť nariadený výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie podľa osobitných predpisov, g) ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a na predmet dražby zaťažený jeho záložným právom bol nariadený s jeho súhlasom 9) výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie podľa osobitných predpisov, h) ak bolo navrhovateľovi dražby alebo dražobníkovi vykonateľným rozhodnutím súdu alebo vykonateľným rozhodnutím orgánu verejnej správy zakázané s predmetom dražby nakladať, i) ak zaniklo živnostenské oprávnenie dražobníka, j) ak dražobník nemá uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu, k) ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a dlžník alebo vlastníkom predmetu dražby pred dražbou zloží dražobníkovi na účely splnenia dlhu sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby v rozsahu, v akom je povinný ich znášať; dražobník je oprávnený prijať plnenie popri veriteľovi.

112. Podľa § 20 ods. 13 zákona o dobrovoľných dražbách, ak ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnutelných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahne sumu 33 193,92 eura, musí byť priebeh dražby osvedčený notárskou zápisnicou, v ktorej notár uvedie aj povinnosť predchádzajúceho vlastníka podľa § 29 ods. 2 prvej vety.

113. Podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, v prípade, ak 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 vlastníkom 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).

114. Podľa § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastníkom a dotknutá osoba podľa odseku 2.

115. Podľa § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

116. Podľa § 21 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách Neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste a ak neumožnil vlastníkom predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

117. Podľa § 24 ods. 1,7,8 zákona o dobrovoľných dražbách Po ukončení dražby vyhotoví dražobník bez zbytočného odkladu zápisnicu o vykonaní dražby, ak sa priebeh dražby neosvedčuje notárskou zápisnicou. Zápisnicu o vykonanej dražbe zašle dražobník do piatich dní odo dňa konania dražby osobám uvedeným v § 17 ods. 5. Ak sa priebeh dražby osvedčuje notárskou zápisnicou, na obsah notárskej zápisnice platia ustanovenia odsekov 2 až 7 obdobne.

118. Podľa § 27 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu. Ku dňu zaplataenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.

119. Podľa § 29 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, ak nadobudol vydražiteľ vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby, je dražobník povinný podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe odovzdať predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby, bez zbytočného odkladu vydražiteľovi; vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí.

120. Podľa § 29 ods. 2,4 zákona o dobrovoľných dražbách, ak ide o predmet dražby podľa § 20 ods. 13, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe bez zbytočných prieťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. V zápisnici uvedie okrem označenia predchádzajúceho vlastníka predmetu dražby, dražobníka, vydražiteľa a predmetu dražby najmä podrobný opis stavu, v akom sa predmet dražby vrátane príslušenstva nachádzal pri odovzdaní práv a záväzkov viaznucich na predmete dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíšu predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice dostane predchádzajúci vlastník a dve vyhotovenia dostane vydražiteľ. Ak niektorá osoba odmietne zápisnicu podpísať alebo ju prevziať, táto skutočnosť sa vyznačí v zápisnici a zápisnica sa považuje za odovzdanú aj tejto osobe; o tom dražobník túto osobu poučí.

121. Podľa § 143 Občianskeho zákonníka, v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva, s výnimkou vecí získaných dedičstvom alebo darom, ako aj vecí, ktoré podľa svojej povahy slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov, a vecí vydaných v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému bola vec vydaná ako právnomu nástupcovi pôvodného vlastníka.

122. Podľa § 143a ods. 1 Občianskeho zákonníka Manželia môžu dohodou rozšíriť alebo zúžiť zákonom určený rozsah bezpodielového spoluvlastníctva. Obdobne sa môžu dohodnúť aj o správe spoločného majetku.

123. Podľa § 143a ods. 3 Občianskeho zákonníka, dohoda podľa odsekov 1 a 2 vyžaduje formu notárskej zápisnice. Manželia sa môžu voči inej osobe na túto dohodu odvolať len vtedy, ak jej je táto dohoda známa

124. Podľa § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka, bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov; inak je právny úkon neplatný.

125. Podľa § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení a povinní obaja manželia spoločne a nerozdielne.

126. Podľa § 148 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zánikom manželstva zanikne i bezpodielové spoluvlastníctvo manželov.

127. Podľa § 149 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak zanikne bezpodielové spoluvlastníctvo, vykoná sa vyporiadanie podľa zásad uvedených v § 150.

128. Podľa § 149 ods. 4 Občianskeho zákonníka, ak do troch rokov od zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov nedošlo k jeho vyporiadaniu dohodou alebo ak bezpodielové spoluvlastníctvo manželov nebolo na návrh podaný do troch rokov od jeho zániku vyporiadané rozhodnutím súdu, platí, pokiaľ ide o hnutelné veci, že sa manželia vyporiadali podľa stavu, v akom každý z nich veci z bezpodielového spoluvlastníctva pre potrebu svoju, svojej rodiny a domácnosti výlučne ako vlastníci používa. O ostatných hnutelných veciach a o nehnuteľných veciach platí, že sú v podielovom spoluvlastníctve a že podiely oboch spoluvlastníkov sú rovnaké. To isté platí primerané o ostatných majetkových právach, ktoré sú pre manželov spoločné.

129. Súd právne a skutkovo uzatvára vec nasledovne:

130. Poukazujúc na ustanovenie § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, súd konštatuje, že žaloba doručená tunajšiemu súdu dňa 19.05.2014 bola podaná v zákonnej lehote, t.j. do troch mesiacov odo dňa príklepu ( 24.02.2014)

131. Súd rovnako konštatuje, že naliehavý záujem (namietaný žalovaným 2.) na určení neplatnosti dražby je preukázaný, nakoľko na základe výsledku tejto dražby je ako vlastníci predmetných nehnuteľností zapísaní v katastri nehnuteľností žalovaní 3.

132. Žalobcovia ako dôvod neplatnosti dražby uviedli porušenie zákona o dobrovoľných dražbách: - neúčinné doručenie znaleckého posudku č. 117/2013 zo dňa 16.12.2013 vlastníkovi predmetu dražby t.j. žalobkyni 1. v zmysle ust. § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách -neúčinné doručenie oznámenia o dražbe dlžníkovi záložného veriteľa/vlastníkovi predmetu dražby v zmysle ust. § 17 zákona.

133. Medzi stranami sporu nebolo sporné, to že žalobkyni reálne neboli doručené predmetné zásielky a že sa v čase konania dražby a súvisiacich úkonov nachádzala žalobkyňa vo väzbe. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že vyššie uvedené listiny súvisiace s dražbou boli riadne doručené žalobcovi v 2. rade.

134. Súd sa tu zaoberal súc viazaný právnym názorom a pokynom odvolacieho súdu otázkou, či predmetná nehnuteľnosť - ktorá bola predmetom dražby bola v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov (ďalej aj ako BSM) - manželov. Žalobcovia v 1 a 2. rade tvrdili, poukazujúc na kúpnu zmluvu zo dňa 02.08.2012 a zápis v katastri nehnuteľností, že predmetnú nehnuteľnosť nadobudla žalobkyňa v 1. rade do výlučného vlastníctva.

135. Súd mal v konaní preukázané, že BSM žalobcov vzniklo uzavretím manželstva žalobcov dňa 01.02.2003. Manželstvo žalobcov bolo rozvedené rozsudkom Okresného súdu Košice II sp. zn. 27P/94/2012 zo dňa 14.11.2012, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 02.01.2013

136. Po uzavretí manželstva a za jeho trvania uzavrela dňa 13.09.2007 žalobkyňa v 1. rade ako kupujúca uzavrela kúpnu zmluvu, ktorej predmetom boli vyššie špecifikované nehnuteľnosti (predmet dražby). Žalobkyňa v 1. rade bola následne príslušnou Správou katastra zapísaná ako výlučná vlastníčka na list vlastníctva č. XXX, vedeného Správou katastra Košice, pre Okres Košice Z., obec: X. - Y., katastrálne územie: Y. J..(č.l. 49)

137. Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov - žalobcov v 1. a 2. rade bolo zrušené následne, po nadobudnutí predmetnej nehnuteľnosti a to rozhodnutím Okresného súdu Košice II, sp. zn. 20C/118/2011 zo dňa 21.11.2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.12.2011.

138. Pre posúdenie otázky, či vec patrí alebo nepatrí do BSM, je rozhodujúce, či vec bola nadobudnutá za trvania BSM, kým bola nadobudnutá a z akých prostriedkov.

139. Z uvedeného vyplýva, že k prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti došlo počas trvania manželstva žalobcov.

140. V konaní nebolo preukázané, žeby išlo v tomto prípade o zákonnú výnimku z nadobúdania do BSM (veci získané dedičstvom, darom, ..)

141. Vec je nadobúdaná do BSM bez zreteľa na znenie zmluvy o prevode vlastníckeho práva. Aj keď podľa zmluvy je nadobúdateľom iba jeden z manželov, stane sa nadobúdaná vec predmetom bezpodielového spoluvlastníctva, pokiaľ nie je úplne kupovaná z peňazí, ktoré sú majetkom len jedného z manželov

142. Ako obranu žalovaná uviedla argumentáciu, že na kúpu mali byť použité výlučne finančné prostriedky žalobkyne a že medzi žalobcami bola dohoda, že výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti je žalobkyňa.

143. K tejto obrane žalobkyne v 1. rade súd uvádza, že z dokazovania vyplýva, že na kúpu nehnuteľnosti boli použité finančné prostriedky získane na základe Zmluvy o úvere poskytnutom bankou (žalovaný v 1. rade), ktorú s bankou uzavreli ako dlžníci obaja žalobcovia. A teda predmetný záväzok (pasivum) sa stal spoločným dlhom.

144. Ak boli na nadobudnutie nehnuteľnosti použité z časti prostriedky z oddeleného majetku jedného z manželov a z časti prostriedky patriace do ich spoločného majetku, do BSM patrí celá nehnuteľnosť, nie len jej ideálna časť zodpovedajúca hodnote použitých spoločných peňazí. Vec nadobudnutá za trvania manželstva, pokiaľ nejde o niektorú z výnimiek v zmysle § 143 OZ sa stane predmetom BSM, pokiaľ bola obstaraná za finančné prostriedky v BSM. Pri nadobudnutí vecí jednak z prostriedkov patriacich do bezpodielového spoluvlastníctva manželov a jednak do osobného majetku niektorého z manželov, sa takto nadobudnuté veci stávajú predmetom BSM bez ohľadu na rozsah použitých prostriedkov z bezpodielového spoluvlastníctva manželov.... (R 42/1972) Vzájomné nároky manželov na refundáciu investovaných vlastných prostriedkov na nadobudnutie spoločného majetku sa v prípade zániku bezpodielového spoluvlastníctva stávajú predmetom jeho vyporiadania. Ak manželia nadobudli vec za trvania manželstva za finančné prostriedky, ktoré pochádzali zo spoločnej pôžičky, z darov a zo spoločných úspor, stala sa táto vec predmetom BSM (NS SR sp. zn. 3 Cz 57/1978)

145. K argumentácii žalobkyne, že použila na splácanie výlučne jej patriace finančné prostriedky. Ak by pochádzali z jej podnikateľskej činnosti, súd poukazuje na skutočnosť, že aj príjmy dosiahnuté podnikateľskou činnosťou jedného z manželov patria do BSM rovnako ako mzda z pracovného pomeru. (Najvyšší súd SR sp. zn. 2 CDO 49/2011) (komentár k Občianskemu zákonníku: Občiansky zákonník I, Nakladateľství C.H.Beck) NS

146. Manželia môžu dohodou modifikovať zákonom vymedzený rozsah BSM jeho rozšírením alebo zúžením. Zúžením BSM dochádza k rozšíreniu okruhu zákonných výnimiek z predmetu BSM. Zo spoločného majetku budú v dôsledku uzavretia dohody vylúčené hodnoty, ktoré by inak boli súčasťou BSM. Dohoda podľa § 143a ods. 1 OZ môže upravovať iba režim ohľadom nadobúdania vlastníckeho práva manželmi v budúcnosti, sama o sebe nemôže byť právny titulom pre zmenu v osobe vlastníka a nemôže meniť už existujúce právne vzťahy Žalobcovia v tejto veci nepreukázali uzavretie takejto dohody, ktorá by predchádzala nadobudnutiu tejto nehnuteľnosti. Súd dopĺňa, že dohody uzatvárané podľa § 143 a ods. 1 a 2 OZ musia byť pod sankciou absolútnej neplatnosti vyhotovené vo forme notárskej zápisnice. Iba prostá zhodná vôľa manželov, ak nebola vyjadrená vo forme notárskej zápisnice, rovnako ako ani iba samotné prehlásenie (súhlas) jedného z manželov, nemôže vyvolať následky vyplývajúce z § 143a OZ. Preto súd konštatuje, že obrana žalovanej, spočívajúca v tvrdení, že medzi manželmi bola neformálna dohoda o nadobudnutí predmetných nehnuteľností výlučne do vlastníctva žalobkyne je neúčinná, bez právneho významu.

147. Na základe vyššieho uvedeného súd uzatvára, že predmetné nehnuteľnosti nadobudli žalobcovia v 1. a 2. rade do BSM a jedná sa o spoločné veci.

148. Vybavovanie spoločných vecí. Ustanovenie § 145 OZ upravuje vzájomné vzťahy manželov a tretích osôb vzhľadom na právne úkony, ktorými manželia disponujú so spoločnými vecami ako predmetom bezpodielového spoluvlastníctva. Každý z manželov je vlastníkom celej veci patriacej do bezpodielového spoluvlastníctva, z čoho vyplýva oprávnenie každého z manželov uskutočniť akékoľvek právne úkony týkajúce sa spoločných vecí, a to s účinkami pre obidvoch manželov. Bežné veci týkajúce sa spoločnej veci môže vybavovať každý z manželov aj bez súhlasu druhého manžela. Vo vzťahu k tretím osobám toto ustanovenie zakladá aktívnu a pasívnu solidaritu manželov z platných právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí.

149. Otázkou posúdenia či išlo v tomto prípade o bežnú vec (alebo nie) - pri doručovaní listín pri vykonávaní dobrovoľnej dražby vo vzťahu k spoločnej veci - vyriešil odvolací súd, ktorého právnym názorom je súd prvej inštancie viazaný a neprináleží mu v tejto veci s vyšším súdom polemizovať. Odvolací súd uložil prvostupňovému súdu úlohu posúdiť, či dražená nehnuteľnosť patrí do výlučného vlastníctva žalobkyne v 1. rade alebo do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov v 1. a 2. rade, a ak bude zistené, že vec patrí do BSM, je potrebné vychádzať z právneho názoru odvolacieho súdu, že pri doručovaní písomností súvisiacich s dobrovoľnou dražbou postačuje ich doručenie jednému z manželov v súlade s ust. § 154 ods. 2 OZ.

150. Žalobkyňa v 1. rade ďalej argumentovala tým, že v čase konania dražby, ako aj doručovania predmetných listín dražobníkom v súvislosti s vykonávanou dražbou, boli žalobcovia rozvedení a záujmy žalobcov boli protichodné, pričom žalobkyňa v 1. rade bola v tom čase vo väzbe. Žalobkyňa tiež poukázala na skutočnosť, že ich BSM zaniklo ešte pred zánikom manželstva a to rozhodnutím Okresného súdu Košice II sp. zn. 20C/118/2011 zo dňa 22.11.2011, ktorým súd BSM žalobcov zrušil. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 21.12.2011.

151. V konaní žalobcovia netvrdili a ani nepreukázali, žeby po zániku BSM v lehote 3 rokov od jeho zániku došlo k jeho vyporiadaniu.

152. K uvedenému súd uvádza, že zásady týkajúce sa disponovania so spoločnými vecami v bezpodielovom spoluvlastníctve sa rovnako aplikujú aj v prípadoch, ak bezpodielové spoluvlastníctvo zaniklo, avšak ešte nedošlo k jeho vyporiadaniu. Ani po zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov v čase do jeho vyporiadania nemôže žiadny z manželov nakladať so spoločnou vecou spôsobom, ktorý by bol v rozpore s ust. § 145 ods. 1 OZ. Aj po zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov treba až do jeho vyporiadania posudzovať občianskoprávne vzťahy manželov v súvislosti so spoločným majetkom naďalej podľa ust. § 143 a nasl. OZ. V konaní žalobkyňa v 1. rade nepreukázala ňou tvrdenuú skutočnosť, že záujmy oboch žalobcov vo vzťahu k predmetným spoločným veciam (nehnuteľnostiam) boli v čase konania dražby protichodné. Obaja žalobcovia boli v dražobnom konaní v postavení vlastníkov zálohu - predmetu dobrovoľnej dražby ako aj v postavení povinných - dlžníkov vo vzťahu k banke na základe Zmluvy o úvere a teda obaja mali záujem, aby výťažok dražby pokryl všetky nároky banky (záložného veriteľa).

153. Súd vzhľadom na uvedené konštatuje, že v dražobnom konaní došlo k účinnému doručeniu písomností doručovaných žalobcom ako vlastníkom draženej nehnuteľnosti, keďže v konaní bolo preukázané, že predmetné listiny boli riadne doručené žalobcovi v 2. rade ako jednému z bezpodielových spoluvlastníkov spoločných vecí v čase medzi zánikom BSM a jeho vyporiadanim, kedy sa na disponovanie a právne úkony súvisiace so spoločnou vecou stále vzťahuje právna úprava § 143 a nasl. a tým boli námietky žalobcov o nedoručení predmetných listín vyvrátené a z uvedeného dôvodu, vychádzajúc z právneho názoru odvolacieho súdu, súd žalobu zamietol.

154. Súd na záver ešte uvádza, že v konaní žalovaný v 2. rade opakovane poukázal na skutočnosť, že žalovaný v 1. rade (banka, veriteľ zo Zmluvy o úvere a záložný veriteľ) si dosiaľ neuplatnil cestou súdu svoj nárok voči žalobcom ako dlžníkom na zaplatenie rozdielu medzi výškou dlhu a výťažku z dražby, čo žalobcovia nepopreli, pričom ako jeden z dôvodov žaloby uviedli to, že žalovaný v 1. rade ich vyzval na úhradu zvyšku svojej pohľadávky (rozdiel medzi pohľadávkou vzniknutou zo Zmluvy o úvere a výťažkom z dobrovoľnej dražby).

155. Podľa § 251 CSP, trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

156. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

157. Podľa § 262 ods. 1, 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

158. Podľa § 396 ods. 1, 2, 3 CSP, ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie. Ak odvolací súd zmení rozhodnutie, rozhodne aj o nároku na náhradu trov konania na súde prvej inštancie. Ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci.

159. Keďže žalovaný 1., 2. a 3. rade mali vo veci plný úspech súd im podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Súčasťou priznaných trov konania žalovaného v 2. a 3. rade je aj nárok na náhradu trov odvolacieho konania, o ktorých súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP, keďže žalovaný v 2. a žalovaný v 3. rade mali v odvolacom konaní úspech,

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

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.  
Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach /§ 127 ods. 1 CSP/ podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) /§363 CSP/.

Odvolanie možno odôvodniť len tým /§365 ods. 1 CSP/, 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 právneho posúdenia veci.

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.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

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

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona.