

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 11Co/164/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5413205982  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 08. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Malíková  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2020:5413205982.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Malíkovej a členov senátu JUDr. Romana Tichého a Mgr. Miroslava Šeptáka, v spore žalobcov: v 1/ rade Y. P., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom G., okres P. S., adresa na doručovanie: V. XX/D, S., v 2/ rade B. P., rod. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. W. XXX/XX, S. - G., adresa na doručovanie: V. XX/D, S., žalobcovia 1/, 2/ právne zastúpení JUDr. Mariánom Juskom, advokátom, so sídlom Y. V. X, S., proti žalovaným: v 1/ rade Všeobecná úverová banka, a. s.; skrátený názov: VÚB, a. s., so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, právne zastúpený: ČERNEJOVÁ & HRBEK, s. r. o., so sídlom Kýčerského 7, Bratislava, IČO: 36 857 513, v 2/ rade Dražby a aukcie, s. r. o., so sídlom Flámska 1, Martin, IČO: 36 751 642, právne zastúpený: Advokátska kancelária Gallo, s. r. o., so sídlom Jilemnického 4012/30, Martin, IČO: 36 715 352, v 3/ rade I. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. W. XXXX/X, P. S., adresa na doručovanie: ul. X. XX, Y., právne zastúpený Mgr. Milanom Migom, advokátom, s miestom výkonu činnosti U. W. XXXX, P. S., o určenie neplatnosti dražby, o odvolaní žalobcov v 1/ a v 2/ rade proti rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 7C/138/2013-395 zo dňa 20. novembra 2018, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie m e n í tak, že určuje, že dražba uskutočnená dňa 14.06.2013 o 10.00 hod. v priestoroch dražobníka - spoločnosti Dražby a aukcie, s. r. o., na ul. Jilemnického 4012/30 v Martine, osvedčená notárskou zápisnicou č. N 822/2013, NZ 20027/2013, NCRIs 20448/2013 zo dňa 14.06.2013 vyhotovenou notárom JUDr. Vladimírom Kostovčákom, vykonaná na návrh Všeobecnej úverovej banky, a. s., predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Dolný Kubín, obci Žaškov, k. ú. G., vedené Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálnym odborom na LV č. XXX, a to stavba - rodinný dom súp. č. XXX na parcele č. 1370/3, pozemok parcela C-KN č. 1370/3 o výmere 487 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, j e n e p l a t n á .

Žalovaným 1/ a 2/ p r i z n á v a voči žalobcom 1/, 2/ a 3/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

Žalovaní 1/, 2/, 3/ s ú p o v i n n í nahradiť trovy dôkazov v rozsahu 100 %.

Nariaďuje opravu záhlavia rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 7C/138/2013-395 zo dňa 20. novembra 2018 tak, že IČO právneho zástupcu žalovaného 2/ spoločnosti Advokátska kancelária Gallo, s. r. o., so sídlom Flámska 1, Martin správne znie: 36 715 352.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie I. žalobu zamietol, II. žalobcom v 1/ a 2/ rade uložil povinnosť nahradiť trovy konania vzniknuté žalovaným v 1/ až 3/ rade v rozsahu 100 %, III. žalobcom v 1/ a 2/ rade uložil povinnosť nahradiť vzniknuté trovy dôkazov v rozsahu 100 %.

2. Rozhodnutie súdu sa opiera o ust. § 2 ods. 1, 2 písm. a) zákona č. 258/2001 Z. z. o spotrebiteľských úveroch, § 12, § 16 ods. 6, 7, § 21 ods. 2, 3, 4, § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení do 30.09.2013, § 47 ods. 1, 2 Občianskeho súdneho poriadku.

3. Po vykonanom a doplnenom dokazovaní v intenciách uznesenia Krajského súdu v Žiline súd žalobu žalobcov v 1/ a 2/ rade zamietol z týchto dôvodov: Žalobcovia namietali porušenie Zákona o dobrovoľných dražbách v tom, že im nebol doručený znalecký posudok znalca Ing. Jána Greguša. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že uvedený znalecký posudok im bol zaslaný žalovaným v 2/ rade (dražobníkom) na adresu V. XX/D, S. dňa 13.05.2013, ako aj na adresu do G., čo preukazujú príslušné listinné doklady (doručenka na č. I. 64). Dňa 15.05.2013 sa uskutočnil prvý pokus o doručenie s výzvou o opakované doručenie. Dňa 16.05.2013 sa uskutočnilo opakované doručovanie, ktoré bolo neúspešné a zásielka bola uložená na pošte a následne vrátená ako neprevzatá v odbernej lehote. Súd má za to, že žalovaný v 2/ rade si splnil svoju zákonnú povinnosť a zaslal znalecký posudok najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. Nakoľko odvolací súd uložil povinnosť tunajšiemu súdu skúmať, či došlo k naplneniu fikcie doručenia a ktorým dňom sa tak stalo, a to najmä skúmať, či žalobcovia v 1/ a v 2/ rade sa v čase doručovania, t. j. ku dňu 15.05.2013 zdržiavali v mieste doručenia, súd tu poukazuje na to, že ako adresa na doručovanie bola viackrát uvedená žalobkyňou ako V. XX/D, S. (č. I. 41 - príloha k žalobe, č. I. 63 - list dražobníkom z 31.02.2013 a č. I. 227, kde žalobkyňa výslovne uvádza, že sa zdržiavala na tejto adrese - u dcéry v S., kde aj preberala zásielky). Súd ďalej poukazuje na § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení do 30.09.2013, ktorý ukladá dražobníkom (žalovanému v 2/ rade) povinnosť zaslať, nie doručiť znalecký posudok vlastníkom predmetu dražby, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. Dražba nehnuteľností sa konala dňa 14.06.2013 a znalecký posudok bol žalobcom zaslaný dňa 13.05.2013. Skutočnosť, že znalecký posudok bol žalobcom doručený neskôr ako v lehote 30 dní pred začatím dražby, je nepodstatná, nakoľko zákon ukladá dražobníkom povinnosť zaslať, nie doručiť. Na základe uvedeného je potom zrejmé, že žalovaný v 2/ rade dodržal zákonom stanovenú lehotu. Pokiaľ ide o ďalší dôvod neplatnosti dražby, ktorý navrhovatelia uvádzajú vo svojej žalobe, a to, že cena predmetných nehnuteľností bola znaleckým posudkom znalca Ing. Greguša značne podhodnotená, a preto došlo pri stanovení najnižšieho podania na sumu 38.000,- eur k porušeniu § 16 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách, tak v tomto prípade súd konštatuje, že výška ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby. S týmto právnym názorom sa stotožnil aj odvolací súd. Tunajší súd potom v súlade s právnym názorom odvolacieho súdu skúmal, či neboli porušené aj iné ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách, a to najmä naplnenie procesu zákonného postupu pri zisťovaní hodnoty nehnuteľností. Súd mal z vykonaného dokazovania preukázané, že žalovaný 2/ (dražobník) si splnil svoju zákonnú povinnosť a vyzval žalobcov (výzvou doručovanou do vlastných rúk žalobcov) na vykonanie ohliadky nehnuteľností za účelom jej ocenenia. Žalobcovia v žalobe zo dňa 12.09.2013 ani nepopierali výzvu na ohodnotenie nehnuteľností, a naopak ju výslovne potvrdili vo svojich výpovediach (zápisnica z pojednávania na č. I. 227 a č. I. 228). Opätovne potvrdili žalobcovia písomnú aj telefonickú výzvu na ohliadku nehnuteľností vo svojom odvolaní zo dňa 03.06.2016, v ktorom len poukázali na to, že im stanovený termín nevyhovoval a mali snahu dohodnúť iný termín. Taktiež doručenie výzvy na ohliadku bolo preukázané doručenkou, ktorú predložil žalovaný v 2/ rade, z ktorej je preukázaný dátum prevzatia 04.02.2013 (doručenka na č. I. 382). Ako vyplynulo z výpovede znalca Ing. Jána Greguša na pojednávaní na tunajšom súde dňa 27.03.2018, znalec sa dostavil na plánovanú ohliadku viackrát (dňa 27.06.2012, 19.07.2012, 06.08.2012, 01.10.2012, 15.02.2013, 08.03.2013 a 24.04.2013), pričom žalobcovia sa nedostavili ani na jednu z týchto ohliadok. Po zjavnom vyhýbaní sa vykonaniu ohliadky a mareniu dobrovoľnej dražby znalec potom pristúpil k ohodnoteniu nehnuteľností z dostupných údajov, a to odborného posúdenia, dokladu o veku stavby, geometrického plánu, katastrálneho plánu, LV a mapy. Súd má preto za to, že dražobník zaistil ohodnotenie dražby v súlade so zákonom, s ohľadom na to, že žalobcovia neumožnili vykonanie ohodnotenia a ohliadku nehnuteľností, postupoval v súlade s § 12 ods. 3 citovaného zákona a znalec vykonal ohodnotenie nehnuteľností z dostupných údajov. Súd taktiež skúmal postup znalca pri oceňovaní nehnuteľnosti, tak ako mu prikázal odvolací súd (bod 27. uznesenia Krajského súdu v Žiline sp. zn. 11Co/326/2016 zo dňa 13.06.2017), keďže žalobcovia predložili odlišný znalecký posudok na hodnotu predmetnej nehnuteľnosti, a to v zmysle či došlo k určeniu ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby v zmysle všeobecne záväzných predpisov. Súd vykonal výsluch znalcov za účelom zistenia postupu znalcov so všeobecne záväznými predpismi. Z výsluchov znalcov odlišných znaleckých posudkov vyplynulo, že Ing. Ján Greguš, ako už bolo uvedené, vykonal ohodnotenie nehnuteľností z jemu dostupných údajov a Ing. Eugen Dedinský mal možnosť nahliadnuť do nehnuteľnosti, pričom obaja vychádzali z metódy polohovej diferenciacie. Čo sa týka odlišnosti všeobecnej hodnoty nehnuteľností v znaleckých

posudkoch znalcov, títo ju zhodne vysvetľujú použitím odlišného koeficienta polohovej diferenciácie, kde znalec Ing. Ján Greguš použil koeficient 0,2 a znalec Ing. Eugen Dedinský použil koeficient 0,47. Tento koeficient má zohľadňovať polohu obce, kde v metodike je stanovené, že obce by mali mať 0,2 až 0,3, mestá 0,3 až 0,4 a okresné mestá 0,4 až 0,5, pričom znalec Ing. Eugen Dedinský sa tejto metodiky neodržiaval, a ako sa sám vyjadril, metodiku považoval za nezáväznú, zastaranú a znalcami už za fakticky nepoužívanú. Pokiaľ potom odvolací súd poukázal na to, že výsluch znalcov má byť vykonaný za účelom zistenia súladu postupu znalcov so všeobecne záväznými právnymi predpismi, tak z vykonaných výsluchov vyplynulo, že znalec Ing. Eugen Dedinský bez zjavného dôvodu určil koeficient polohovej diferenciácie mimo metodiky. Vzhľadom na tieto skutočnosti nebolo potom potrebné ani vykonávať kontrolný znalecký posudok. Čo sa týka skúmania sporu, a to, či ide o spotrebiteľský spor zo spotrebiteľskej zmluvy a či prípadne obsahuje zmluva o úvere neprijateľné zmluvné podmienky, súd má za to, že hoci žalobcovia majú postavenie spotrebiteľov, v danom prípade išlo o tzv. hypotekárny úver a úver poskytovaný za účelom rekonštrukcie už postavenej nehnuteľnosti, a preto aj s ohľadom na ustanovenie § 2 ods. 1 písm. a) zákona č. 258/2001 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 71/1986 Zb. o Slovenskej obchodnej inšpekcii v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o úvere sa na tento úver nevzťahuje Zákon o spotrebiteľských úveroch. Súd však ani preskúmaním úverovej zmluvy a ani záložnej zmluvy nezistil porušenie právnych predpisov na ochranu spotrebiteľa, resp. uplatňovanie neprijateľnej zmluvnej podmienky. Vykonaným dokazovaním súd teda zistil, že pokiaľ ide o tvrdenie žalobcov, že im nebol doručený znalecký posudok, tak toto tvrdenie nepreukázali, naopak, vykonané dokazovanie preukázalo, že znalecký posudok im bol zasielaný dražobníkom (žalovaným v 2/ rade) tak, ako mu to ukladal zákon. Taktiež bolo vykonaným dokazovaním preukázané, že dražobník si splnil svoju povinnosť stanovenú v § 12 ods. 2 citovaného Zákona o dobrovoľnej dražbe a žalobcom zasielal výzvu na ohliadku písomne a následne sa snažil dohodnúť termín ohliadky aj telefonicky, čo bolo viackrát v priebehu konania potvrdené aj samými žalobcami. Zároveň súd konštatuje, že pokiaľ samotní žalobcovia neumožnili vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, hoci z ich vlastných výpovedí vyplýva, že na to boli vyzývaní ako písomne, tak aj telefonicky, bolo možné vykonať ohodnotenie z dostupných údajov, ktoré mal dražobník k dispozícii. Zároveň bolo vykonaným dokazovaním preukázané, že rozpor vo výške určenia hodnoty nehnuteľnosti bol zapríčinený použitím odlišného koeficientu polohovej diferenciácie, kedy znalec Ing. Eugen Dedinský išiel zjavne mimo metodiku určenej pre znalcov, a to zjavne bezdôvodne. Takisto má súd za to, že v danom prípade napriek tomu, že žalobcovia majú postavenie spotrebiteľov, na daný prípad sa neaplikuje Zákon o spotrebiteľských úveroch účinný v čase uzavretia zmluvy. Žalobcovia teda nepreukázali porušenie ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. v znení k 30.09.2013 o dobrovoľných dražbách, ktorý bol platný v čase prípravy dražby a v čase samotnej dražby a súd ich žalobu zamietol.

4. V zákonnej lehote podali odvolanie voči rozsudku žalobcovia v 1/ a v 2/ rade, a to z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), d), e), f) a h) CSP. Trvajú na svojich vyjadreniach predložených počas konania súdu, ako aj na námietkach, ktoré uvádzali. Ich nehnuteľnosť, ktorá bola vydražená, bola značne podhodnotená. Nie je možné súhlasiť so znaleckým posudkom, ktorým znalec ohodnotil nehnuteľnosť v sume 35.700,- eur. Namietajú tento posudok i z dôvodu, že sám znalec na pojednávaní pri svojom výsluchu uviedol, že by danú nehnuteľnosť ohodnotil inak v prípade, ak by ju bolo potrebné ohodnotiť pre získanie úveru. Takýto postup znalca je neakceptovateľný a v tejto súvislosti je potrebné len súhlasiť so znalcom Ing. Dedinským, ktorý mal k takémuto postupu tiež výhrady. Taktiež je neprijateľný i argument znalca pre zníženie hodnoty nehnuteľností z dôvodu, že o nehnuteľnosti z dražby nemajú reálnu kanceláriu záujem. Aj napriek tomu, že sa nezúčastnili ohliadky so znalcom pre účely ohodnotenia nehnuteľností, bolo to najmä zo zdravotných dôvodov a ako potvrdil znalec, komunikovali s ním a ospravedlnili svoju neúčast' a žiadali zmenu termínu. Uvedenú skutočnosť mal za preukázanú aj súd prvej inštancie. Z uvedených dôvodov neboli splnené podmienky na ohodnotenie nehnuteľností bez ich prítomnosti, resp. bez vykonania ohodnotenia na základe ohliadky znalcom, a to s poukazom na § 12 ods. 3 Zákona o dobrovoľných dražbách. Na pováženie je i skutočnosť, že ohodnotenie nehnuteľností pre účel úveru v roku 2004 bolo viac ako v roku 2013 znalcom Gregušom, pričom po získaní úveru boli použité peňažné prostriedky na rekonštrukciu domu, čím sa jeho hodnota zvýšila. Je preukázané, že podávali voči znaleckému posudku námietky, čím sa dražobník nezaoberal. Tieto však nie sú súčasťou zápisnice o vykonaní dražby. Taktiež sa nemožno stotožniť s názorom, že dražba v tomto prípade určila reálnu trhovú cenu, pretože stanovenie najnižšieho podania sa opieralo o nesprávne stanovenú hodnotu nehnuteľností znalcom. Znalec Greguš taktiež uviedol, že v zásade sa znalecké posudky zhodujú. Jediný výrazný rozdiel je len v rozdielnych koeficientoch polohovej diferenciácie. Uviedol však, že svoju technickú hodnotu zo znaleckého posudku prepočítal s koeficientom rovnakým ako znalec Dedinský a

vyšla mu všeobecná hodnota 67.600,- eur oproti sume 77.300,- eur z nimi predloženého znaleckého posudku. Je evidentné, že v znaleckých posudkoch nie je rozdiel len v predmetných koeficientoch, ale aj v iných parametroch, pretože by rozdiel v určenej všeobecnej hodnote nehnuteľností vo výške 9.700,- eur nemohol vzniknúť. Je evidentné, že znalci sa nezhodli v tom, či metodiku zvyšovania koeficientov je nutné použiť alebo nie a či sa znalcami používa alebo nie, avšak je zrejmé, že nie je záväzná a nejde o právny predpis, na ktorého dodržanie pri vypracovaní znaleckého posudku sa dotazoval Krajský súd v Žiline. Aj v prípade, ak by sa súdy zhodli na skutočnosti, že samotné nesprávne určenie ceny draženej nehnuteľnosti nie je zároveň dôvodom neplatnosti dražby, postup, ktorým boli porušené ich práva, čoho vyústením je nesprávne určenie ceny nehnuteľnosti, je dôvodom na určenie neplatnosti dražby. Poukazujú i na inzeráty, ktoré súdu predložili, kde hodnota nehnuteľností je zjavne vyššia i v prípade obyčajnej chaty alebo rodinného domu v pôvodnom stave. Taktiež poukazujú na skutočnosť, že žalovaný 3/ predával ich nehnuteľnosť za sumu 100.000,- eur. Súd prvej inštancie sa taktiež nevysporiadal s hrubým nepomerom hodnoty zálohu oproti pohľadávke žalovaného 1/, kde výkon práv je jednoznačne v rozpore s dobrými mravmi. Zároveň poukazujú opätovne na skutočnosť, že navrhovateľ dražby mal možnosť uplatniť svoje právo voči ručiteľovi, čo by bolo jednak lacnejšie, rýchlejšie, hospodárnejšie, ale najmä by ich nepripravil o bývanie. Uvedené taktiež považuje za rozpor s dobrými mravmi. Pokiaľ žalovaný 3/ poukazoval na štatistiku NBS, ktorou poukazoval na skutočnosť, že ceny nehnuteľností v roku 2013 boli nižšie ako v roku 2007, príp. v roku 2004, štatistika nie je štatistikou NBS, ale Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska, pričom nejde o žiadnu organizáciu, ktorá by mala zodpovednosť. V štatistikách sú určené ceny na 1 m<sup>2</sup>, čo vôbec nezodpovedá reálnemu rastu cien, pretože tam nie je zohľadnená technická ani všeobecná hodnota nehnuteľností. Aj napriek tomu poukazuje na štatistiku podľa krajov, kde práve v Žilinskom kraji rástli ceny domov a ceny v roku 2013 boli vyššie ako v roku 2007 a v roku 2004. Pokiaľ vezmú do úvahy, že by znalecký posudok mal byť doručený 30 dní pred konaním dražby, berúc do úvahy fikciu doručenia v zmysle OSP, táto podmienka splnená nebola. Súd prvej inštancie vychádzal len z domnienok, ktoré nie sú podporené dôkazmi, keď tvrdí, že sa zjavne vyhýbali ohliadke nehnuteľností a ich ohodnoteniu a marili dražbu, čo absolútne nie je pravdou. Súd prvej inštancie ani nemohol vyhodnotiť, ktorý znalec postupoval správne, nakoľko k porušeniu právnych predpisov nedošlo, a preto ignorácia predloženého znaleckého posudku žalobcami zo strany súdu nie je prípustná a takisto hodnotenie súdu, či znalec Dedinský išiel bezdôvodne alebo nie, mimo metodiky. Súd prvej inštancie uvedeným postupom pochybil a porušil ich práva na spravodlivý proces. Žiadajú, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vrátil vec na ďalšie konanie alebo ho zmenil tak, že vyhovie ich žalobnému návrhu. Zároveň si uplatňujú aj trovy konania.

5. Žalovaná v 1/ rade vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov uvádza, že vadu rozsudku vidia žalobcovia v podstate v tom, že sa súd prvej inštancie nestotožnil s ich pohľadom na prejednávajúcu vec. Písomné vyhotovenie rozsudku je ako celok zreteľné, jasné, porozumiteľné a prehľadne štruktúrované. Rozsudok tak dáva jasné argumentačne podložené odpovede na základné otázky prejednávanej veci a rešpektuje existujúcu aktuálnu rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít. Poukazujú na viaceré rozhodnutia Ústavného súdu SR, ktoré odôvodňujú obsah základného práva na spravodlivý proces. S ohľadom na znenie odvolania žalobcov je možné uviesť, že pramení v ňom neochota žalobcov akceptovať právny názor vo veci konajúceho súdu prvej inštancie. V konaní neboli preukázané žiadne skutočnosti, ktoré by odôvodňovali neplatnosť dražby. Z pohľadu žalovanej je tak odvolanie žalobcov odsúdené na neúspech. Súd prvej inštancie sa detailne, podrobne a najmä vyčerpávajúco vysporiadal s argumentáciou žalobcov, ktorú v odvolaní opakujú. Hodnota draženej veci určená na účely dražby znaleckým posudkom nie je rozhodujúca. Rozhodujúca je cena dosiahnutá vydražením, ktorá predstavuje reálnu cenu danej veci na trhu. Žalovaná 1/ odkazuje na všetky doterajšie podania vo veci a žiada rozsudok ako vecne správny potvrdiť a priznať jej trovy odvolacieho konania.

6. Žalovaný v 3/ rade vo vyjadrení uvádza, že žalobcovia v odvolaní neuvádzajú žiaden z dôvodov, pre ktorý by mohol a mal súd rozhodnúť o tom, že dražba je neplatná. V odvolaní sa snažia upriamiť pozornosť súdu na to, že znaleckým posudkom vypracovaným na základe objednávky dražobníka bola nesprávne určená cena dražených nehnuteľností. Takéto tvrdenie samo osebe nemôže stačiť na to, aby súd žalobe vyhovel. Domáhať sa žalobou určenia neplatnosti dražby je možné striktne len z dôvodov daných zákonom. Ak žalobcovia tvrdia, že došlo k podhodnoteniu dražených nehnuteľností, tak je nutné spomenúť, že už samotný Zákon o dobrovoľných dražbách počítal s prípadmi, keď sa vlastníci nehnuteľností budú snažiť oddialiť alebo znemožniť vykonanie dražby tým, že neumožnia (nesprístupnia znalcom svoje nehnuteľnosti). Takéto konanie žalobcov má teraz vyústiť do stavu, aby vydražiteľ, ktorý nehnuteľnosti nadobudol v riadnej dražbe za cenu určenú znaleckým posudkom, bol

rozhodnutím súdu po 6 rokoch zbavený vlastníckeho práva. Súd prvej inštancie sa vysporiadal riadne so všetkými skutočnosťami rozhodujúcimi pre posúdenie nárokov žalobcov. Žiada napadnuté rozhodnutie potvrdiť.

7. Žalovaný 2/ považuje rozsudok súdu prvej inštancie za vecne správny. Súd sa riadil uznesením odvolacieho súdu. Rozsudok je riadne odôvodnený a žiada ho preto potvrdiť.

8. Žalobcovia 1/, 2/ k vyjadreniu žalovanej v 1/ rade uvádzajú, že nesúhlasia s tvrdeniami žalovanej v 1/ rade. Súd prvej inštancie sa nedostatočne vysporiadal s dôležitými okolnosťami predmetnej veci, resp. s niektorými sa nevysporiadal vôbec. Majú za to, že nebolo naplnené usmernenie rozhodnutia Krajského súdu v Žiline. Je otázkou, či by žalovaná v 1/ rade akceptovala právny názor súdu, pokiaľ by rozhodol v jej neprospech. K cene určenej znaleckým posudkom majú výhrady z dôvodu, že nebola naplnená litera zákona. Zákon o dobrovoľných dražbách upravuje aj po formálnej, aj materiálnej stránke postup, kedy a za akých okolností môže byť dražba vykonaná. Niekoľkokrát vyčerpávajúco rozviedli, prečo majú za to, že dražba je neplatná. Pokiaľ by vzali do úvahy argument žalovanej 1/ o tom, že nie je rozhodujúca hodnota nehnuteľností určená znalcom, ale len cena dosiahnutá vydražením, dôkazom ad absurdum môžu uviesť, že nie je v tomto prípade nutné, aby sa ktorákoľvek nehnuteľnosť oceňovala znalcom, pretože postačuje samotná dražba na určenie hodnoty nehnuteľností. Uvedené je však absolútny nezmysel. Práve riadne vyhotovený znalecký posudok, ktorý je v súlade s právnymi predpismi, by mal brániť v manipulácii a špekulácii s hodnotou nehnuteľností. Zákon až po neúspešnej dražbe dáva možnosť znížiť vyvolávaciu cenu na dražbe. Nehnuteľnosť bola značne podhodnotená už znalcom, a to z dôvodu, že znalec sám uviedol, že by danú nehnuteľnosť ohodnotil inak v prípade, ak by ju bolo potrebné ohodnotiť pre získanie úveru. Neboli tiež splnené podmienky pre ohodnotenie nehnuteľností bez ich prítomnosti. Námietky, ktoré voči znaleckému posudku podávali, nie sú súčasťou zápisnice o vykonaní dražby. Tiež uvádzajú, že nevidia dôvod na priznanie akýchkoľvek trov právneho zastúpenia žalovanej 1/, nakoľko disponuje vlastnými právnymi oddeleniami, ktoré mohli predmetnú vec riešiť. Namiesto toho splnomocnila advokátsku kanceláriu, v čom vidí rozpor so zásadou hospodárnosti.

9. Žalobcovia 1/, 2/ k vyjadreniu žalovaného v 3/ rade uvádzajú, že neznemožnili ohliadku nehnuteľností, avšak znalec postupoval v rozopre s akýmikoľvek pravidlami, stanovenými právnymi predpismi, nakoľko nehnuteľnosť bola podhodnotená, keď znalec sám uviedol, že by nehnuteľnosť ohodnotil inak v prípade, ak by ju bolo potrebné ohodnotiť pre získanie úveru. Žiadny predpis neuvádza možnosť znalca inak ohodnotiť nehnuteľnosť pre rôzne účely. Aj napriek tomu, že sa nezúčastnili ohliadky (zo zdravotných dôvodov), so znalcom komunikovali a ospravedlnili svoju neúčast', žiadali zmenu termínu. Z uvedených dôvodov neboli splnené podmienky pre ohodnotenie nehnuteľnosti bez ich prítomnosti. Voči znaleckému posudku podali námietky, ktoré nie sú súčasťou zápisnice o vykonaní dražby.

10. Žalovaná 2/ vo vyjadrení poukazuje na to, že žalobcovia neustále spochybňujú obsah znaleckého posudku, poukazujúc na to, že nehnuteľnosť údajne bola podhodnotená. Znalec Ing. Ján Greguš vypovedal na pojednávaní. Z jeho výpovede vyplynulo, že objednávku na znalecký posudok dostal prvýkrát 27.06.2012 a mal jurobiť 19.07.2012, čo bolo zmenené na 06.08.2012 z dôvodov na strane žalobcov, ale ani na tento termín žalobcovia neprišli. Potom ďalšia objednávka bola 04.09.2012, ohliadka mala byť 01.10.2012, ktorá bola z dôvodov na strane žalobcov zrušená, potom 21.01.2013 a ohliadka mala byť 15.02.2013, ktorá bola posunutá na 08.03.2013. Znalec sa dostavil na termín, žalobcovia nie. Teda od júna 2012 do marca 2013 hatili žalobcovia možnosť ohliadky pre vypracovanie znaleckého posudku. Až potom znalec použil náhradný spôsob ocenenia. Ani tak sa v určení technickej hodnoty jeho posudok nelíšil od posudku Ing. Dedinského, na ktorý sa žalobcovia odvolávajú. Rozdiel vo výslednej sume je v použití koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý znalec Ing. Dedinský nadhodnotil. Žalobcovia sa tak domáhajú toho, aby skutočnosť, že znemožnili znalcom ohliadku nehnuteľností, išlo na ich prospech. Žalovaná 2/ zastáva názor, že konajúci prvostupňový súd sa vypořiadal so všetkými otázkami, ktoré mu uložil krajský súd. Námietky neplatnosti dražby, ktoré boli vznesené po uplynutí 3-mesačnej lehoty, nemožno v konaní použiť a ako už bolo žalovanou 2/ uvedené, navrhuje rozsudok potvrdiť a priznať jej trov odvolacieho konania.

11. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), preskúmal napadnutý rozsudok na základe odvolania žalobcov v rozsahu a z dôvodov vyplývajúcich z ust. § 379, § 380 CSP, nariadil na prejednanie veci

pojednávanie, ktoré sa uskutočnilo 29. júla 2020 a po vykonaní a zopakovaní dokazovania rozsudok súdu prvej inštancie zmenil v zmysle ust. § 388 CSP.

12. V zmysle ust. § 388 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmení, ak nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie.

13. Odvolací súd na pojednávaní vykonal dokazovanie oboznámením dražobného spisu, ktorý sa nachádza na č. l. 530 spisu a ďalej oboznámením správy žalovaného 1/ o splácaní úveru žalobcami z č. l. 548, 558, 559 spisu, ako aj oboznámením výpisu z LV č. XXX pre k. ú. G.. Zároveň zopakoval dokazovanie vykonané pred súdom prvej inštancie, a to výsluchom žalobcov 1/, 2/, oboznámením znaleckých posudkov znalcov Ing. Jána Greguša (č. l. 126 - 141 spisu) a Ing. Eugena Dedinského (č. l. 17 - 33 spisu) a mal zistený tento skutkový stav veci:

14. Žalobcovia 1/, 2/ ako dlžníci uzatvorili so žalovaným 1/ ako veriteľom 3 úverové zmluvy, a to: zmluvu o poskytnutí úveru Hypopôžička č. U11307-07 zo dňa 26.04.2007, na základe ktorej sa veriteľ zaviazal dlžníkovi vyplatiť úver 350.000,- Sk na účet klienta s mesačnou anuitnou splátkou 4.890,- Sk s dátumom prvej splátky 20.06.2007 s lehotou splatnosti 120 kalendárnych mesiacov od poskytnutia úveru a s výškou úrokovej sadzby 9,50 %. Zároveň strany zmluvy uzatvorili aj zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z11307-07 na zabezpečenie úverovej pohľadávky, kde zálohom sa stali nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX v katastrálnom území G., a to rodinný dom č. XXX postavený na parcele 1370/3 a pozemok parcela CKN 1370/3 o výmere 487 m<sup>2</sup>.

15. Žalobcovia 1/, 2/ ako dlžníci uzatvorili so žalovaným 1/ ako veriteľom zmluvu o poskytnutí úveru „Triangel rekonštrukcie“ č. U01186-05 zo dňa 25.04.2005, na základe ktorej mal byť poskytnutý úver 140.000,- Sk s mesačnou anuitnou splátkou 2.680,- Sk s dátumom prvej splátky 20.06.2005 s lehotou splatnosti 72 kalendárnych mesiacov s výškou úrokovej sadzby 8,90 %. Na zabezpečenie pohľadávky z tohto úveru uzatvorili strany zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z01186-05, kde zálohom sa stali totožné nehnuteľnosti ako vyššie uvedené.

16. Žalobcovia 1/, 2/ ako dlžníci uzatvorili so žalovaným 1/ ako veriteľom zmluvu o poskytnutí úveru „Triangel rekonštrukcie“ č. U00666-04 zo dňa 24.11.2004 s výškou úveru 350.000,- Sk s mesačnou anuitnou splátkou 6.720,- Sk s dátumom prvej splátky 20.01.2005 s lehotou splatnosti 72 kalendárnych mesiacov s výškou úrokovej sadzby 8,9 %. Zároveň na zabezpečenie tohto úveru uzatvorili zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z00666-04, kde zálohom sú totožné nehnuteľnosti ako vyššie uvedené.

17. Žalovaný v 1/ rade ako navrhovateľ podal žalovanému v 2/ rade ako dražobníkovi návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby s tým, že predmetom dražby boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Dolný Kubín v obci Žaškov, katastrálne územie G., vedené na Katastrálnom úrade v Žiline, Správa katastra Dolný Kubín na LV č. XXX ako stavba, rodinný dom súp. č. XXX postavený na pozemku - parcele č. 1370/3 na ulici D. v podiele 1/1, pozemok parcela č. 1370/3 o výmere 487 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria v podiele 1/1. Žalovaný 1/ sa domáhal uspokojenia svojej pohľadávky vo výške 25.756,81 eur ku dňu 24.05.2010.

18. Žalovaný 2/ zaslal žalobcom 1/, 2/ výzvu na sprístupnenie nehnuteľností za účelom vykonania ohliadky na deň 19.07.2012. Z doručeníek, ktoré sú prílohou spisu, vyplýva, že žalobkyňa 2/ si túto výzvu prevzala 10.07.2012, žalobcov 1/ bola uložená na pošte dňom 10.07.2012 (po opakovanom pokuse o doručenie). V spise sa nachádza záznam, že telefonicky bola zmena ohliadky dohodnutá na deň 06.08.2012. Zároveň žalovaný 2/ doručil žalobcom 1/, 2/ výzvu na sprístupnenie nehnuteľností za účelom ohodnotenia predmetu dražby na deň 11.10.2012 v čase medzi 12. a 14.00 hod. znalcom. Žalobcom boli zásielky uložené na pošte, žalobcov 1/ dňa 01.10.2012, žalobkyňu 2/ dňa 11.09.2012. Doručované im boli na adresu trvalého pobytu, ako aj na adresu v S., kde sa mali podľa vlastných údajov zdržiavať. Ďalšia výzva na sprístupnenie nehnuteľností za účelom ohodnotenia bola žalovaným 2/ vyhotovená dňa 21.01.2013 s tým, že ohliadka sa má uskutočniť 15.02.2013 a doručená bola žalobcom 1/, 2/ 15.02.2013. Zároveň listom zo dňa 10.05.2013 vyzval žalovaný 2/ žalobcov na sprístupnenie nehnuteľností za účelom ohliadky, ktorá sa mala uskutočniť dňa 03.06.2013 o 11.00 hod. a 04.06.2013 o 11.00 hod., doručky nie sú súčasťou spisu.

19. Zo zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby (č. I. 87 dražobného spisu), ako aj z vyhlásenia navrhovateľa dražby vyplýva, že výška pohľadávky žalovaného v 1/ rade ku dňu 09.05.2013 predstavuje sumu 31.382,35 eur.

20. Žalovaný 2/ vydal oznámenie o dražbe v zmysle § 17 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách dňa 09.05.2013 v Martine, z ktorého vyplýva, že dátum konania dražby nehnuteľností, ktoré sú predmetom zálohu, bude 14.06.2013 o 10.00 hod. v priestoroch budovy na ulici Jilemnického 4012/30, Martin, miestnosť č. dv. 14 s tým, že všeobecná hodnota nehnuteľností bola určená znalcom Ing. Jánom Gregušom na sumu 35.700,- eur a najnižšie podanie predstavuje sumu 38.000,- eur. Toto oznámenie bolo doručené žalobcovi 1/ 22.05.2013 a žalobkyni 2/ 17.05.2013. Zároveň dražobník žalovaný v 2/ rade požiadal Obec Žaškov o vyvesenie oznámenia na úradnej tabuli obce.

21. Na č. I. 164 dražobného spisu sa nachádza nedoručená zásielka, ktorá bola žalovaným v 2/ rade podaná na poštovú prepravu 13.05.2013 adresovaná žalobcom 1/, 2/ na adresu V. XX/D, S.. Dňa 15.05.2013 sa uskutočnil prvý pokus o doručenie. K opakovanému doručeniu došlo 16.05.2013 a z dôvodu neprevzatia bola zásielka 16.05.2013 uložená na pošte. Ako predmet doručovania bol uvedený znalecký posudok.

22. Z notárskej zápisnice č. N822/2013, NZ 20027/2013, NCRIs20448/2013 vyhotovenej notárom JUDr. Vladimírom Kostovčákom vyplýva, že žalovaný 2/ ako dražobník uskutočnil 14.06.2013 o 10.00 hod. dražbu nehnuteľností vo vlastníctve žalobcov 1/, 2/, a to nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre katastrálne územie G. ako stavba - rodinný dom súp. č. XXX postavený na parcele č. 1370/3 a pozemku parcely č. 1370/3 o výmere 487 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria. Vydražiteľom nehnuteľností sa na základe losovania stal účastník dražby č. 4 I.U., ktorému licitátor udelil príklep a ktorý vydražil nehnuteľnosti za sumu 33.500,- eur. Z priebehu dražby vyplýva, že na začiatku dražby sa prezentovali účastníci dražby 1. X. J., 2. V. E., 3. X. G., 4. I. Q.. Vytváracia cena bola 38.000,- eur. Postupne bolo toto podanie znižované po 500,- eur na sumu 33.500,- eur. Vzhľadom k tomu, že nikto z účastníkov dražby už nevykonal vyššie podanie, o vydražiteľovi sa rozhodlo losovaním s tým, že vydražiteľom sa stal účastník dražby č. 4 I. Q..

23. Zo znaleckého posudku Ing. Jána Greguša, ktorý sa nachádza pod č. 52/2013 na č. I. 126 - 141 spisu a bol vyhotovený na objednávku žalovaného v 2/ rade, mal súd zistené, že znalcom bola zadaná úloha - stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. XXX s príslušenstvom a pozemkom na parcele č. 1370/3 v k. ú. G. pre účely dobrovoľnej dražby. Zo znaleckého posudku vyplýva, že ohľadka nehnuteľností mu nebola umožnená. Ohodnotenie vykonal podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. Použitá bola metóda polohovej diferenciácie. Použitie komparatívnej metódy nebolo možné, nakoľko stavba nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu. Znalec stanovil východiskovú hodnotu na sumu 87.133,20 eur, technickú hodnotu na sumu 72.320,56 eur. Spolu s príslušenstvom, ktoré predstavovalo drobnú stavbu, plot a vonkajšie úpravy, predstavovala východisková hodnota sumu 105.400,35 eur, technická hodnota sumu 84.376,88 eur. Pri použití metódy polohovej diferenciácie znalec uviedol, že priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj USI ŽU v Žiline. Tento priemerný koeficient polohovej diferenciácie stanovil na 0,20. S použitím uvedeného koeficienta stanovil znalec všeobecnú hodnotu stavby, teda rodinného domu súp. č. XXX na sumu 25.746,12 eur, spolu s príslušenstvom a vonkajšími úpravami na sumu 30.038,17 eur, hodnotu pozemkov na 5.658,94 eur s tým, že všeobecná hodnota stavieb a pozemkov predstavuje spolu 35.700,- eur.

24. Zo znaleckého posudku znalca Ing. Eugena Dedinského č. 43/2013 vyhotoveného na objednávku žalobkyne v 2/ rade odvolací súd zistil, že úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. XXX a pozemku parcely KN č. 1370/3 a príslušenstva v k. ú. G.. Znalec stanovil východiskovú hodnotu rodinného domu na sumu 85.738,43 eur, technickú hodnotu na sumu 71.162,90 eur. Po zohľadnení príslušenstva stavby bola stanovená východisková hodnota sumou 101.809,55 eur a technická hodnota sumou 82.871,21 eur. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty znalec použil hodnotu polohovej diferenciácie, pričom použil priemerný koeficient polohovej diferenciácie 0,47. Podľa názoru znalca priemerný koeficient polohovej diferenciácie zodpovedá stavu oceňovanej nehnuteľnosti, typu nehnuteľnosti a trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite. Znalec stanovil všeobecnú hodnotu stavby na sumu 67.291,42 eur, všeobecnú hodnotu pozemku na sumu 9.993,24 eur. Spolu všeobecná hodnota oceňovaných nehnuteľností predstavuje 77.300,- eur.

25. Zo správy žalovaného 1/ (č. I. 548 spisu) vyplýva, že žalobcovia 1/, 2/ zaplatili na úver č. 00666-04, ktorý bol čerpaný vo výške 11.981,35 eur, za obdobie od 20.01.2005 do 24.07.2008 9.172,80 eur, z toho na úroky 2.957,42 eur, na istinu 6.188,82 eur, na pokuty sumu 24,24 eur, na poistenie sumu 26,56 eur. Na úver pod č. 01186-05 čerpaný vo výške 4.784,90 eur zaplatili za obdobie od 20.06.2005 do 11.04.2008 spolu 2.848,02 eur, na úroky 962,21 eur, na istinu 1.885,81 eur, na pokuty 9,79 eur (č. I. 558 spisu). Na úver pod č. U11307-07 čerpaný vo výške 11.978,03 eur zaplatili za obdobie od 04.07.2007 do 11.04.2008 spolu 1.401,11 eur, z toho úroky 867,58 eur, istinu 533,53 eur, pokuty 14,39 eur (č. I. 559 spisu). Žalovaný 1/ súdu zároveň oznámil, že dohľadal vo svojom systéme údaje ku dňu 24.05.2010. Toho času nevie spätne ku dňu konania dražby určiť výšku zostatkov jednotlivých úverov, tým pádom ani členenie na istinu, úrok a poplatky. Dlhý zostatok na zmluve č. 666 by mal predstavovať 7.312,31 eur, na zmluve č. 1186 v sume 3.956,04 eur a na zmluve č. 11307 v sume 14.488,46 eur. Do času podpisu zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby dlh narástol na sumu 31.382,35 eur tak, ako to je uvedené v zmluve o vykonaní dobrovoľnej dražby (č. I. 557 spisu).

26. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre okres Dolný Kubín, obec a katastrálne územie G. mal súd zistené, že aktuálne je ako vlastníkom domu č. XXX postaveného na parcele č. 1370/3 a pozemku - parcela č. 1370/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 487 m<sup>2</sup> vedený X. J. (poznámka odvolacieho súdu - pôvodne neúspešný účastník dražby), ktorý nehnuteľnosť nadobudol na základe kúpnej zmluvy č. V 606/15 zo dňa 20.04.2015. Z poznámky na uvedenom LV vyplýva vedenie konania o neplatosť dobrovoľnej dražby.

27. V zmysle ust. § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

28. V zmysle ust. § 52 ods. 2 OZ, ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva.

29. V zmysle ust. § 52 ods. 3 OZ, dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

30. V zmysle ust. § 52 ods. 4 OZ, spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

31. V zmysle ust. § 53 ods. 1 OZ, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.

32. V zmysle ust. § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách účinného k 14.06.2013, 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.

33. V zmysle ust. § 11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách účinného k 14.06.2013, 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.

34. V zmysle ust. § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách účinného k 14.06.2013, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 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.

35. V zmysle ust. § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách účinného k 14.06.2013, 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.

36. V zmysle ust. § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách účinného k 14.06.2013, ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

37. V zmysle ust. § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách účinného k 14.06.2013, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

38. V zmysle ust. § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách účinného k 14.06.2013, 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.

39. V zmysle § 47 ods. 1, 2 Občianskeho súdneho poriadku, do vlastných rúk treba doručiť písomnosti, pri ktorých tak ustanovuje zákon, a iné písomnosti, ak to nariadi súd. 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.

40. Odvolací súd dospel k záveru, že odvolanie žalobcov 1/, 2/ je dôvodné.

41. Už v skôr vydanom zrušujúcom rozhodnutí odvolací súd poukázal na to, že účelom zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách je ustanovenie právnej úpravy za účelom rýchleho a efektívneho predaja založených vecí, t. j. efektívneho nástroja realizácie záložného práva za účelom uspokojenia pohľadávky veriteľa, avšak s primeranou ochranou dotknutých práv záložcu. Zákon o dobrovoľných dražbách je tak založený na vyrovnanom pomere síl veriteľa a dlžníka, t. j. okrem možnosti realizácie záložného práva na uspokojenie veriteľa poskytuje aj primeranú ochranu práv dlžníkov, osobitne vlastníkov dražených nehnuteľností. Ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré tomuto účelu slúžia, musia byť vykladané v súvislosti s vyššie uvedeným zmyslom a účelom zákona. Ochrana práv veriteľa a ochrana rovnakých práv (predchádzajúceho) vlastníka nehnuteľností musí byť proporcionálna, keď z hľadiska Ústavy, ako aj Listiny základných práv a slobôd majú veriteľ i dlžník garantovaný rovnaký rozsah ochrany.

42. Inštitút dobrovoľnej dražby predstavuje zásah do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 21 Ústavy SR, avšak ide o zásah zákonom dovolený, ale len za predpokladu, že proces vykonania dobrovoľnej dražby prebehne v súlade so zákonom. Záložca je počas celého trvania záložného práva, a to najmä v procese dobrovoľnej dražby vystavený

jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa (čo do spustenia procesu dobrovoľnej dražby, čo do výšky pohľadávky), preto je potrebné, aby celý proces vykonania dražby prebehol striktne s dodržaním ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré pamätajú aj na práva záložcu. Ak tieto ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách dodržané nie sú, dobrovoľná dražba predstavuje nedovolený zásah do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na právo na obydlie (čl. 21 Ústavy SR) a ako taká je neprijateľná a musí byť vyhlásená za neplatnú.

43. Vo vzťahu k stranám úverovej a záložnej zmluvy, na základe ktorých sa uskutočnila dobrovoľná dražba, odvolací súd konštatuje, že uvedené zmluvy majú charakter zmlúv spotrebiteľských v zmysle ust. § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keď žalobcovia v 1/ a v 2/ rade boli pri uzatváraní zmlúv v postavení spotrebiteľa voči žalovanému v 1/ rade ako dodávateľovi. Hoci, ako to správne konštatoval súd prvej inštancie, poskytnutý úver nie je úverom spotrebiteľským a žalobcovia 1/, 2/ nepoživajú ochranu v zmysle Zákona o spotrebiteľských úveroch, uzatvorené zmluvy sú zmluvami spotrebiteľskými a žalobcovia 1/, 2/ majú postavenie spotrebiteľa v zmysle § 52 Občianskeho zákonníka, poživajú preto právnu ochranu pred neprijateľnými podmienkami v zmysle § 53 Občianskeho zákonníka. Zároveň ide o spor s ochranou slabšej strany - spotrebiteľský spor v zmysle ust. § 290 a nasl. CSP. V tomto smere mali potom súdy povinnosť vyhodnotiť, či si žalovaný 1/ prostredníctvom dražby neuplatňuje plnenie z neprijateľných podmienok.

44. V tomto smere treba poukázať, že záložca je počas dobrovoľnej dražby vystavený, bez akejkoľvek preventívnej ingerencie súdnej moci, jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa, ktorého písomné vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky plní funkciu akéhosi „exekučného titulu“. Odvolací súd má za to, že pokiaľ je vymáhané plnenie zo spotrebiteľskej zmluvy, súd musí ex offo aj v konaní o neplatnosť dražby sa zaoberať vymáhanou pohľadávkou, jej výškou, a to z hľadiska, či neobsahuje plnenie z neprijateľných podmienok, najmä neprijateľné sankcie. Za týmto účelom odvolací súd vyzval záložného veriteľa, aby súdu špecifikoval pohľadávku vymáhanú v dražbe, najmä jej rozčlenenie na istinu, úroky a sankcie a tiež vo vzťahu k jednotlivým (trom) úverovým zmluvám. Žalovaný 1/ ako záložný veriteľ nebol schopný špecifikovať pohľadávku vymáhanú v dražbe s odôvodnením, že nedisponuje dokladmi, záležitosť vedie ako ukončenú. Takéto vysvetlenie neobstojí, záležitosť dobrovoľnej dražby pre záložného veriteľa vykonaním rozvrhu výťažku nekončí, konanie o neplatnosť dobrovoľnej dražby je zákonom predpokladaným postupom, ktorý môže nasledovať po dobrovoľnej dražbe a záložný veriteľ musí byť v tomto konaní schopný preukázať oprávnenú výšku pohľadávky vymáhanej v dražbe, zvlášť, keď je zmluvnou stranou spotrebiteľ.

45. Uvedené úzko súvisí aj s posúdením, či nie je daný zásadný nepomer medzi (oprávnené) vymáhanou pohľadávkou a hodnotou zálohu. Za stavu, že záloh je obydlie záložcu a výsledkom dražby strata obydlia záložcov, je nevyhnutné posúdiť, či pohľadávku nebolo možné uspokojiť iným, menej invazívnym spôsobom, najmä po zohľadnení pomeru dlžnej sumy a hodnoty zálohu. Ako vyplýva z vykonaného dokazovania, zabezpečené záložným právom sú tri samostatné pohľadávky žalovaného 1/ z úverov. Každý z týchto úverov samostatne nedosahuje sumu, pre ktorú by mohlo dôjsť oprávnene, pri rešpektovaní zásady proporcionality, k predaju zálohu - obydlia žalobcov. Ako vyplýva zo správy žalovaného 1/ (odsek 25. odôvodnenia), pokiaľ ide o úvery č. 00666-04, č. 01186-05, podstatná časť týchto úverov bola zaplatená. Žalobcovia v odvolaní namietajú, že je tu hrubý nepomer medzi hodnotou zálohu a vymáhanou pohľadávkou a tiež možnosť žalovaného 1/ uplatniť právo voči ručiteľovi. Aj z tohto dôvodu bolo potrebné, aby žalovaný 1/ - záložný veriteľ, ktorý mal v rukách celú dispozíciu s dobrovoľnou dražbou, poskytol súdu vyčíslenie a špecifikáciu pohľadávky vymáhanej v dražbe. Táto skutočnosť, ktorá je nevyhnutná pre preskúmanie zákonnosti dražby, je dôkazným bremenom žalovaného 1/.

46. Odvolací súd konštatuje, že nemohol uskutočniť prieskum vymáhanej pohľadávky z hľadiska, či neobsahuje plnenie z neprijateľných podmienok a či je dodržaná zásada proporcionality, ktorá skutočnosť musí byť hodnotená v neprospech žalovaného 1/ a z dôvodu nerozlučného spoločenstva na strane žalovaných aj v neprospech ostatných žalovaných.

47. Vychádzajúc z ostatných odvolacích námietok žalobcov 1/, 2/, neplatnosť dobrovoľnej dražby vidia v porušení Zákona o dobrovoľných dražbách tým spôsobom, že:

- nebola riadne vykonaná obhliadka nehnuteľnosti za účelom jej ocenenia,
- nebol im v dostatočnom časovom predstihu pred konaním dražby doručený znalecký posudok,

- došlo k podhodnoteniu ceny nehnuteľnosti - zálohu tak, že nebola zistená cena obvyklá v mieste a čase konania dražby.

48. Pokiaľ žalobcovia 1/, 2/ namietajú nevykonanie obhliadky nehnuteľností za účelom ich ohodnotenia, odvolací súd dospel k záveru, že táto ich námietka nie je dôvodná. Z obsahu dražobného spisu, ako aj z nesporných tvrdení strán sporu a vypočutého znalca vyplýva, že za účelom obhliadky nehnuteľností na účely ocenenia znalec na pokyn dražobnej spoločnosti ustanovil viaceré termíny obhliadok, ktoré žalobcom 1/, 2/ oznámil včas. Žalobcovia 1/, 2/ sa na každý termín takto stanovenej obhliadky nedostavili, žiadali jej odloženie, a hoci poukazovali na zdravotné dôvody, neboli schopní zabezpečiť obhliadku nehnuteľností v primeranom čase. Pokiaľ potom znalec ocenil predmet dražby bez toho, aby ho ohliadol, postupoval správne v zmysle § 12 ods. 3 Zákona o dobrovoľných dražbách. Táto skutočnosť bola zapríčinená samotnými žalobcami 1/, 2/, ktorým znalec poskytol dostatočný časový priestor, aby aj napriek zdravotným problémom mohli zabezpečiť obhliadku nehnuteľností. Žalobcovia 1/, 2/ sa preto nemôžu dovolávať porušenia práva pri oceňovaní predmetu dražby, pretože takýto dôvod porušenia práva sami spôsobili. Nikto nemá právo dovolávať sa výhody z vlastného protiprávneho konania. Uvedenú námietku odvolateľov preto odvolací súd nepovažoval za dôvodnú.

49. Pokiaľ však žalobcovia 1/, 2/ namietajú riadne nedoručenie znaleckého posudku najmenej 30 dní pred konaním dražby, čím malo dôjsť k porušeniu § 12 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách, podľa názoru odvolacieho súdu táto ich námietka je dôvodná.

50. Proces doručovania písomností je upravený v ust. § 10 citovaného zákona, pričom zásielky sa doručujú do vlastných rúk. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku. Aby mohol súd konštatovať, že došlo k uplatneniu fikcie o náhradnom doručení zásielky, musia byť splnené podmienky ust. § 47 ods. 2 OSP, teda v čase vykonania dražby účinného procesného predpisu, podľa ktorého sa postupovalo pri doručovaní.

51. Pre vznik fikcie doručenia zakotvanej v citovanom ustanovení je predpísané súčasné splnenie nasledovných podmienok: a) možnosť náhradného doručenia nie je zákonom vylúčená, b) adresát písomnosti nebol pri doručovaní zastihnutý, c) adresát sa zdržuje v mieste doručovania, d) doručovateľ nezastihnutého adresáta vhodným spôsobom upovedomil, kedy príde písomnosť doručiť znova, e) druhý pokus o doručenie zostal taktiež bezvýsledný, f) adresát písomnosti bol vhodným spôsobom upovedomený o uložení písomnosti na pošte alebo orgáne obce, g) adresát si zásielku do troch dní od uloženia nevyzdvihol. Tieto podmienky sú stanovené kumulatívne, preto ak z nich nie je splnená čo i len jedna, neuplatní sa fikcia doručenia v zmysle § 47 ods. 2 OSP.

52. Zákonná konštrukcia umožňujúca náhradné doručenie v zmysle § 47 ods. 2 OSP vychádza z toho, že adresát sa v čase doručovania, t. j. v konkrétny deň skutočne zdržuje v mieste doručenia a má tak možnosť si doručovanú zásielku bezprostredne po náhradnom doručení prevziať či vyzdvihnúť. Táto skutočnosť je jedným z predpokladov a zákonnou podmienkou pre uplatnenie fikcie doručenia, pričom v zmysle vyššie citovaného ustanovenia nie je rozhodujúce miesto trvalého bydliska, ale okolnosť zdržiavania sa na adrese, kam je zásielka určená do vlastných rúk doručovaná. Gramatický výklad slov „hoci sa v mieste doručenia zdržuje“ nemôže byť iný ako ten, že zákon vyžaduje a predpokladá, že adresát sa v čase doručovania v mieste doručenia skutočne zdržuje a že len nebol zastihnutý tam, kde má doručovateľ písomnosť doručiť. Doručienka neobsahuje údaj, že sa adresát v mieste doručenia zdržoval a nie je z nej osvedčené, či táto podmienka náhradného doručenia je splnená. V takomto prípade je povinnosťou odosielateľa zásielky (v danom prípade dražobnej spoločnosti) vykonať šetrenie na zistenie ich splnenia, pričom nie je povinnosťou účastníka, ktorému bola zásielka doručovaná, navrhnuť dôkazy na preukázanie svojho prípadného tvrdenia, že sa v čase doručovania v mieste doručenia nezdržoval (poznámka odvolacieho súdu, otázkou uplatnenia zákonnej konštrukcie o náhradnom doručení v zmysle § 47 ods. 2 OSP sa Najvyšší súd Slovenskej republiky zaoberal vo viacerých svojich rozhodnutiach, pozri napr. uznesenie sp. zn. 6Cdo 109/2011, 3Cdo 233/2010). Dôkaznú povinnosť v konaní na preukázanie, že k doručeniu došlo, že bola naplnená fikcia doručenia v zmysle ust. § 47 ods. 2 OSP, majú žalovatelia.

53. Nemožno súhlasiť s argumentáciou súdu prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí, že povinnosťou dražobníka vyplývajúcou z ust. § 12 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách je znalecký posudok vlastníčkovi predmetu dražby odoslať, nie doručiť, najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

54. Je pravdou, že ust. § 12 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách vo vzťahu k znaleckému posudku upravuje povinnosť dražobníka zasláť vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. Je tu ale ust. § 10 Zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré upravuje zasielanie a doručovanie písomností a zasielanie peňažných čiastok. Zákon v ust. § 10 ods. 1 výslovne ustanovuje, že písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu (v čase konania dražby bol týmto predpisom OSP). V tomto ustanovení zákon výslovne ustanovuje, čo sa rozumie zasielaním, ako aj doručovaním písomností, pričom v každom prípade musí ísť o doručenie poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk adresáta v zmysle ust. § 47 ods. 1, 2 OSP. Z uvedeného vyplýva, že pre splnenie povinnosti dražobníka v zmysle § 12 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách nestačí len odoslanie znaleckého posudku 30 dní pred dňom konania dražby, ale tento znalecký posudok musí byť najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby doručený do vlastných rúk adresáta, v tomto prípade vlastníkov nehnuteľností - žalobcov v 1/ a v 2/ rade, posudzujúc doručovanie v zmysle ust. § 47 ods. 1, 2 CSP.

55. Takýto výklad vyplýva aj z judikatúry vyšších súdnych autorít, a to rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 27. marca 2019, sp. zn. 8Cdo/178/2018 (viď odsek 41. citovaného rozsudku). Takýto názor vyslovil aj Krajský súd v Prešove v rozsudku sp. zn. 1Co 102/2013 zo 17. júla 2013, ktorý odobril aj Ústavný súd Slovenskej republiky v uznesení II. ÚS 343/2014-23 zo dňa 9. júla 2014.

56. Z uvedeného vyplýva, že výklad, ktorý vo vzťahu k doručovaniu znaleckého posudku zvolil súd prvej inštancie, je nesprávny.

57. Z obsahu dražobného spisu vyplýva, že dražba sa konala 14.06.2013. Aby bola dodržaná lehota vyplývajúca z ust. § 12 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách pre doručovanie znaleckého posudku, musel by byť znalecký posudok doručený do vlastných rúk žalobcov, resp. aj fikciou doručenia v zmysle § 47 ods. 2 OSP najneskôr dňa 14.05.2013. Z obsahu dražobného spisu vyplýva, že znalecký posudok odoslal dražobník - žalovaný v 2/ rade na adresu žalobcov v 1/ a v 2/ rade dňa 13.05.2013. Zásielka bola žalobcom v 1/ a v 2/ rade doručovaná neúspešne 15.05.2013. Opakované doručenie, taktiež neúspešné, sa uskutočnilo 16.05.2013. Tým istým dňom bola zásielka uložená a ako to vyplýva z fikcie ustanovenej v § 47 ods. 2 OSP, ak si adresát zásielku do troch dní od uloženia nevyzdvihol, považoval sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení nedozvedel. Medzi stranami pritom nie je sporné, že žalobcovia v 1/ a v 2/ rade sa zdržiavali na adrese v S., kde im bola zásielka doručovaná. Tretím dňom od uloženia zásielky bol deň 19. máj 2013. Tento deň možno považovať za deň doručenia znaleckého posudku žalobcom v 1/ a v 2/ rade, aj keď si znalecký posudok nevyzdvihli a nedozvedeli sa o jeho doručovaní. Od doručenia znaleckého posudku, t. j. odo dňa 19.05.2013 do dňa konania dražby do 14.06.2013 neuplynula doba najmenej 30 dní, ako ju ustanovuje § 12 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách. Z uvedeného vyplýva, že dražobník nedodržal podmienku ustanovenú v § 12 ods. 4 pre doručenie znaleckého posudku a znalecký posudok tak ku dňu konania dražby nebolo možné považovať za doručený.

58. Ust. § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách predstavuje pre realizáciu dražby, ale najmä pre naplnenie zmyslu výkonu záložného práva jedno z najvýznamnejších ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách. Podľa citovaného ustanovenia je povinnosťou dražobníka zaistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Každé ustanovenie zákona je s ohľadom na ingerenciu súkromného dražobného procesu do práv a oprávnených záujmov osôb povinných zo záložného práva nevyhnutné vykladať ústavne konformne, a teda z pohľadu účelu a zmyslu ochrany Ústavou SR garantovaných základných práv a slobôd (nález Ústavného súdu ČR II. ÚS 2164/10). Dražobník ako súkromná osoba je povinný vykladať a aplikovať Zákon o dobrovoľných dražbách tak, aby nielenže neboli porušené, ale ani ohrozené práva osôb výkonom záložného práva negatívne dotknuté. Dražobník nie je v pozícii mandatára záložného veriteľa, ktorý má sledovať iba jeho záujem na rýchlym výkone záložného práva za každých okolností. Ak tak dražobník ako licencovaný profesionál koná, organizuje a vykonáva dražbu netransparentným spôsobom, na výhradný prospech záložného veriteľa pri nerešpektovaní práv a záujmov povinného zo záložného práva, je otázna jeho odborná starostlivosť.

59. Povinnosťou dražobníka je zaistiť zistenie všeobecnej ceny predmetu dražby, teda ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Všeobecnou hodnotou majetku sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou (§ 2 písm. g/ vyhlášky č. 492/2004 Z. z.). Dražobník zodpovedá za výber znalca a už pri jeho výbere by mal postupovať transparentne a vybrať osobu, u ktorej nebudú pochybnosti o nestrannosti a odbornosti. Úlohou dražobníka nie je iba „technické“ zaistenie znaleckého posudku o cene nehnuteľnosti, pretože je povinný chrániť aj záujmy vlastníka nehnuteľnosti. V prípade námietok vzbudzujúcich pochybnosti o správnosti ceny stanovenej znaleckým posudkom zaisteným dražobníkom má dražobník práve s ohľadom na zákonom stanovené predpoklady k výkonu svojej činnosti a predovšetkým s ohľadom na primeranú ochranu práv vlastníkov povinnosť zaistiť prípadne aj kontrolný posudok, aby boli vylúčené akékoľvek pochybnosti (nález Ústavného súdu ČR III. ÚS 384/08 z 30.09.2009).

60. Z vykonaného dokazovania dospel odvolací súd k záveru, že námietka odvolateľov - žalobcov v 1/ a v 2/ rade, že dražobník nezabezpečil zistenie ceny dražených nehnuteľností obvyklej v mieste a čase a nehnuteľnosti boli značne podhodnotené, je dôvodná.

61. Dražobník zabezpečil ohodnotenie nehnuteľností znalcom Ing. Jánom Gregušom, ktorý znaleckým posudkom pod č. 52/2013 zo dňa 06.05.2013 ohodnotil dražené nehnuteľnosti na cenu 35.700,- eur. Žalobcovia predložili v konaní posudok znalca Ing. Eugena Dedinského, ktorý určil všeobecnú cenu dražených nehnuteľností na sumu 77.300,- eur. Ide tu o priepastný rozdiel medzi znaleckými posudkami, ktorý nemôže byť následkom odchýlky spôsobenej subjektívnym prístupom znalca. V tejto súvislosti treba ešte konštatovať, že kontrolné dokazovanie vo vzťahu k týmto dvom diametrálne rozličným posudkom žiadna zo strán nenavrhol. Tento diametrálny rozdiel nebol odstránený ani výpoveďami znalcov pred súdom prvej inštancie, keď síce z týchto výpovedí vyplýva, že znalci použili odlišné koeficienty polohovej diferenciacie (kým znalec Ing. Greguš použil koeficient 0,20, znalec Ing. Dedinský použil koeficient 0,47), keď z vyjadrení oboch znalcov vyplýva, že tieto koeficienty majú iba odporúčací charakter a nemajú povahu všeobecne záväzného predpisu.

62. Napriek tomu, že žiadna zo strán nenavrhol vykonanie kontrolného znaleckého posudku, odvolací súd sa stotožnil s tvrdeniami žalobcov v 1/ a v 2/ rade, že znalecký posudok vyhotovený Ing. Gregušom nezodpovedá všeobecnej cene nehnuteľností, t. j. cene obvyklej v mieste a čase konania dražby. K uvedenému záveru viedli odvolací súd tieto zistenia:

63. Okrem toho, že boli vyhotovené dva diametrálne odlišné znalecké posudky, ako to vyplýva z vyššie uvedených konštatovaní, odvolací súd poukazuje, že v čase uzatvorenia všetkých troch záložných zmlúv bol záloh ohodnotený na sumu 1.200.000,- Sk (39.832,- eur). Žalobcovia 1/, 2/ si zobrali tri hypotekárne úvery na rekonštrukciu predmetu zálohu, ktoré podľa ich tvrdení, ktoré žalovaní nespochybnili, investovali do nehnuteľností. Logicky je tu teda odôvodnený záver o zhodnotení nehnuteľností žalobcov 1/, 2/, čo nemôže ostať bez vplyvu na všeobecnú cenu nehnuteľností.

64. Aj bez odborných znalostí, len z úradnej činnosti súdu možno konštatovať, že je nepredstaviteľné, aby sa v trhovom prostredí predával 17-ročný 4-izbový dom s vlastným pozemkom a s príslušenstvom, aké vyplýva zo znaleckého posudku, ktorý sa nachádza pár kilometrov od okresného mesta, za cenu určenú znaleckým posudkom Ing. Greguša.

65. Hodnovernosť znaleckého posudku spochybnil aj samotný znalec Ing. Ján Greguš, keď vo svojom výsluchu pred súdom prvej inštancie uviedol, že pokiaľ by znalecký posudok vyhotovoval pre úver či kúpu, určil by vyššiu cenu. Takýto prístup je podľa názoru odvolacieho súdu neprípustný. Povinnosťou znalca bolo určiť cenu nehnuteľností obvyklú v mieste a čase bez ohľadu na to, na aký účel tento znalecký posudok vyhotovoval.

66. Aj z výpovede znalca vyplýva, že účelom podania znaleckého posudku nebolo dodržať rovnováhu medzi požiadavkou veriteľa na predaj nehnuteľností a právami dlžníka na čo najefektívnejšie speženie ich nehnuteľností. Uvedenému nasvedčuje aj zistenie odvolacieho súdu, ku ktorému došiel pri štúdiu judikatúry, a to, že vo viacerých sporoch, kedy bolo v konaniach o neplatnosť dobrovoľnej dražby

namietané podhodnotenie nehnuteľností, organizoval dražbu žalovaný v 2/ rade. Uvedené svedčí o účelovom postupe dražobníka v spolupráci so znalcom. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje napr. na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo 89/2017 zo dňa 22. júna 2017, rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3Co/255/2017 z 21.02.2019, rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 16Co/77/2019 z 12.05.2020. Samozrejme, znalec nesie zodpovednosť za vyhotovenie znaleckého posudku. To však nezabavuje zodpovednosti dražobníka v procese dobrovoľnej dražby za zistenie obvyklej ceny v mieste a čase.

67. Z procesného hľadiska je nutné konštatovať, že žalobcovia predložením znaleckého posudku Ing. Dedinského spochybnili určenie všeobecnej ceny nehnuteľnosti znalcom Ing. Gregušom. Bolo preto dôkazným bremenom žalovaných, najmä žalovaného 2/ ako dražobníka, navrhnuť kontrolné znalecké dokazovanie a preukázať, že zabezpečil zistenie všeobecnej ceny dražených nehnuteľností. Zistenie ceny draženej nehnuteľnosti obvyklej v mieste a čase dražby je pritom jednou z najvýznamnejších povinností dražobníka. Nesplnenie dôkaznej povinnosti musí mať negatívny procesný vplyv na stranu, ktorá si povinnosť nesplnila, teda na žalovaných.

68. Žalovaní argumentujú v konaní opakovane konštatovaním, že určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby, odvolávajú sa na závery rozsudku Najvyššieho súdu SR 3Cdo 233/2010. V tejto súvislosti odvolací súd udáva, že sa oboznámil s obsahom uznesenia Najvyššieho súdu SR 3Cdo 233/2010 zo dňa 3. októbra 2013, pričom však skutkové okolnosti veci prejednávanej Najvyšším súdom boli iné ako v prejednávanej veci a zároveň aj právna otázka, ktorej riešenie súviselo s predmetom konania, bola iná - doručovanie písomností týkajúcich sa dražby a určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti bez ohliadky na nehnuteľnosť. Uvedené konštatoval aj NS SR v uznesení sp. zn. 6 Cdo 89/2017 zo dňa 22.06.2017 (viď odsek 10. citovaného uznesenia).

69. Odvolací súd dospel k záveru, že dražobník v rozpore so zmyslom a účelom Zákona o dobrovoľných dražbách sledoval iba záujem veriteľa na čo najrýchlejšom predaji nehnuteľností za akúkoľvek cenu, pričom nesledoval ochranu práv záložných dlžníkov, aby ich nehnuteľnosti boli nútene odpredané (keďže si neplnili svoje záväzky) za primeranú, obvyklú cenu v mieste a čase a aby sa tak dosiahlo čo najvyššie uspokojenie ich nesplnených záväzkov. Takýto postup dražobníka je neprijateľný, obzvlášť v prípade, keď predmetom predaja bolo obydlie žalobcov v 1/ a v 2/ rade.

70. Nebolo a ani nemôže byť zmyslom a cieľom právnej úpravy výkonu záložného práva, aby niekto v dobrovoľnej dražbe kúpil rýchlo a lacnejšie. Výkon práva má v právnom štáte principiálne limity, na ktorých musí spoločnosť za každých okolností bezvýhradne trvať, pričom týmito princípmi nie sú kúpiť rýchlo a lacno pri nerešpektovaní ústavných práv dlžníkov (prirodzený záujem vlastníkov na vydražení za čo najvyššiu cenu). Aj keď dobrovoľná dražba predstavuje legitímny prostriedok na úhradu pohľadávky záložného dlžníka, predajom majetku pod jeho skutočnú hodnotu môže záložný dlžník prísť o väčšiu časť svojho majetku, než je nevyhnutné na úhradu jeho záväzku, čo predstavuje výrazný zásah do ústavou garantovaného práva vlastníť majetok. Intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného vo forme predaja vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene tohto predmetu vlastníctva (nález Ústavného súdu SR II. ÚS 237/2011 zo 14.09.2011).

71. V tejto súvislosti treba ešte poukázať na to, že je potrebné rozlišovať všeobecnú hodnotu predmetu dražby, t. j. východiskovú hodnotu a cenu dosiahnutú vydražením, ktorá sa síce tiež kreje v mieste a čase, ale iba v obmedzenom pôsobení ponuky a dopytu a informovanosti jednotlivých záujemcov o predmete dražby, v konečnej závislosti od toho, koľko záujemcov sa o dražbe veci dozvie a koľko účastníkov sa dražby skutočne a s čestným úmyslom aj zúčastní. V týchto okolnostiach sa potom kreje konečná cena predmetu dražby, pričom však vychádzajúca práve zo všeobecnej hodnoty stanovenej v mieste a čase. O čestnom úmysle hovoríme vtedy, keď sa účastníci dražby na tejto nezúčastňujú iba z dôvodu ovplyvňovať tvorbu ceny verejnými ponukami, a teda fakticky manipulovať dražbu, jej priebeh alebo výsledok.

72. Odvolací súd konštatuje, že vykonaním dokazovania - oboznámením dražobného spisu zistil ďalšie porušenie ustanovení o vykonaní dobrovoľnej dražby zo strany dražobníka, ktoré môže mať podstatný vplyv na cenu, za ktorú bol záloh vydražený. Povinnosťou dražobníka bolo v zmysle § 11 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách zverejniť najmenej 15 dní pred konaním dražby oznámenie o dražbe aj v

periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. Odvolací súd konštatuje, že v dražobnom spise sa dôkaz o takejto inzercii nenachádza, čo tiež mohlo ovplyvniť okruh záujemcov o dražbu nehnuteľnosť a tým pádom aj cenu vydraženia zálohu. V tejto súvislosti odvolací súd udáva, že aplikačná prax súdov došla k záveru, že v konaní o neplatnosť dražby podľa § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách súdu nič nebráni vysloviť neplatnosť dražby aj na základe takej skutkovej okolnosti, ktorú žalobca výslovne neoznačil za dôvod neplatnosti dražby. Takýto postup nenarúša kontradiktórnosť konania a s tým spojenú zásadu rovnosti účastníkov konania, pretože súd tu nepomáha jednému z účastníkov v uplatňovaní jeho práva, ale vykonáva to, čo je jeho výlučnou úlohou, teda aplikáciu práva na ten skutkový stav, ktorý vyšiel najavo, a to najmä s ohľadom na skutočnosť, že ide o spor s ochranou slabšej strany.

73. Odvolací súd na základe vyššie uvedeného dospel k záveru, že boli porušené ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách a zároveň žalobcovia v 1/ a v 2/ rade boli tým dotknutí na svojich právach. Sú preto naplnené predpoklady ust. § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách pre určenie neplatnosti dražby.

74. Odvolací súd rekapituluje, že porušenie ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách zo strany dražobníka spočíva v:

- porušení ust. § 11 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách, keď dražobník nezverejnil oznámenie o dražbe v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza,
- dražobník nezaistil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby,
- dražobník nedoručil vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

Uvedené porušenia Zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré mali vplyv na práva žalobcov, odôvodňujú vyhlásenie dražby za neplatnú.

75. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že určil, že dražba uskutočnená dňa 14.06.2013 o 10.00 hod. v priestoroch dražobníka spoločnosti Dražby a aukcie, s. r. o., osvedčená notárskou zápisnicou č. N 822/2013, NZ 20027/2013, NCRIs20448/2013 zo dňa 14.06.2013 vyhotovenou notárom JUDr. Vladimírom Kostovčákom, vykonaná na návrh Všeobecnej úverovej banky, a. s., predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Dolný Kubín, obci Žaškov, k. ú. G., zapísané na LV č. XXX, vedený Správou katastra Dolný Kubín, a to stavba súp. č. XXX na parcele č. 1370/3, rodinný dom, nachádzajúci sa na ulici D., pozemok parcela C-KN č. 1370/3 o výmere 487 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorja, je neplatná.

76. Podľa § 396 ods. 2 CSP, ak odvolací súd zmení rozhodnutie, rozhodne aj o nároku na náhradu trov konania na súde prvej inštancie.

77. V zmysle ust. § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

78. Povinnosťou odvolacieho súdu je pri zmene rozsudku súdu prvej inštancie rozhodnúť o trovách prvoinštančného, ako aj odvolacieho konania. Úspešnou stranou konania sa stali žalobcovia v 1/ a v 2/ rade, preto im na základe úspechu v konaní vznikol nárok na náhradu trov konania voči neúspešným žalovaným v 1/ až 3/ rade v rozsahu 100 %.

79. V konaní vznikli aj trovy dôkazov - vypočítím znalcov Ing. Dedinského a Ing. Greguša, ktoré neboli kryté preddavkom. Odvolací súd na úhradu trov dôkazov (§ 258 ods. 2 CSP) zaviazal neúspešné strany sporu - žalovaných 1/, 2/, 3/.

80. Podľa ustanovenia § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

81. V zmysle ust. § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

82. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 CSP)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

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

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

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

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

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

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

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP)

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

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

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