

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 3Co/57/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7822200002
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 03. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Angelika Sopoligová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2024:7822200002.1

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Angeliky Sopoligovej a členov senátu JUDr. Ľuboša Kunaya a JUDr. Jany Dudíkovej v spore žalobcu: LUCKY CLUB, s.r.o., so sídlom v Poprade, Francisciho 16, IČO: 36 486 426, zastúpený JUDr. Ivanom Hricom, advokátom so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Ing. Kožucha 8 proti žalovaným: 1. Prima banka Slovensko, a.s., so sídlom v Žiline, Hodžova 11, IČO: 31 575 951, zastúpený SEDLAČKO & PARTNERS, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Štefánikova 8, IČO: 36 853 186, 2. DRAŽOBNÍK, s.r.o., so sídlom v Košiciach, Hviezdoslavova 6, IČO: 36 764 281, 3. A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom v C., D. XXXX/XX, zastúpený JUDr. Martinou Vnenčákovou, advokátkou so sídlom v Rožňave, Čučmianska dlhá 7, IČO: 42240301, o určenie neplatnosti dražby, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Rožňava č.k. 1C/1/2022-309 zo dňa 23.11.2022

rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Rožňava (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „súd“) rozsudkom označeným v záhlaví tohto rozhodnutia rozhodol v tomto znení:

I. Žalobu zamieta.

II. Žalovaným priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Napadnutý rozsudok súd prvej inštancie odôvodnil tým, že žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 3.1.2022 domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vykonanej dňa 15.10.2021 o 10:00 hod. na Hviezdoslavovej 6 v Košiciach na základe Oznámenia o vykonaní opakovanej dražby Zn. 015/2017 zo dňa 28.9.2021 dražobníkom DRAŽOBNÍK, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavova 6, v Košiciach na návrh navrhovateľa dražby: Prima banka Slovensko, a.s., so sídlom: Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXX, okres C., obec E., k. ú. E.. Žalobu odôvodňoval tým, že dňa 19.12.2012 v postavení dlžníka v 1. rade uzavrel s predchodcom žalovaného v 1. rade VOLKSBANK Slovensko, a.s. v právnom postavení veriteľa zmluvu o úvere č. XXX XXX, na základe ktorej mu žalovaný v 1. rade poskytol úver 197.000,- eur. Žalobca neplnil riadne a včas svoje záväzky, preto listom zo dňa 21.9.2015 bola vyhlásená predčasná splatnosť úveru v zostatkovej výške 174.282,30 eur ku dňu 13.10.2015. Na základe žaloby žalovaného v 1. rade o zaplatenie sumy 192.971,64 eur s prísl. Okresný súd Poprad v spore sp. zn. 20Csp/81/2020 zaviazal žalobcu ako dlžníka a p. F. G. ako ručiteľku zaplatiť istinu 192.971,64 eur, úroky z omeškania vo výške 12,5 % p.a. ročne zo sumy 171.561,84 eur odo dňa 1.1.2017 do zaplatenia, náklady spojené s uplatnením pohľadávky vo výške 40,- eur, a to formou pravidelných mesačných splátok po 3.500,- eur vždy do konca kalendárneho mesiaca počnúc mesiacom nasledujúcim po mesiaci nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku, pod hrozbou straty výhody splátok. Rozsudok Okresného súdu Poprad sp.zn. 20Csp/81/2020 zo dňa 10.5.2021 nie je právoplatný z dôvodu odvolania žalovaného v 1. rade. Súčasne sa žalovaný v 1. rade rozhodol totožnú pohľadávku z úveru č. 152 965 vymáhať výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej ako „zákon o dražbách“). Opakovaná dražba predmetných nehnuteľností bola nariadená na dňa 15.10.2021. Predmet dražby

bol ohodnotený znaleckým posudkom č. 7/2021 zo dňa 12.1.2021, vypracovaný znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad nehnuteľností, pozemné stavby na hodnotu 338.737,97 eur. O vykonaní opakovanej dražby svedčí aj Notárska zápisnica N 751/2021, Nz 32859/2021, NCRIs 33673/2021 zo dňa 15.10.2021 spísaná H. A. I., notárom so sídlom v Košiciach. V bode III žaloby poukázal na podaný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia o zdržanie sa výkonu dražby na Okresnom súde Žilina, ktorý bol uznesením č.k. 32C/64/2021-30 zo dňa 20.09.2021 zamietnutý. Voči predmetnému uzneseniu sa žalobca odvolal, o ktorom odvolaní bolo rozhodnuté dňa 18.11.2021 Krajským súdom Žilina uznesením č.k. 10Co/134/2021-107, ktorým uložil žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam. Rozhodnutie súdu je právoplatné. Dňa 6.10.2021 podal žalobca trestné oznámenie pre prečin nepravdivého znaleckého posudku č. 7/2021 zo dňa 12.1.2021 vyhotoveného J. K. L., ktorý bol podkladom pre stanovenie všeobecnej ceny dražených nehnuteľností. V bode IV. žaloby žalobca spochybnil platnosť dražby nehnuteľností pre porušenie procesných ako aj hmotnoprávných podmienok na výkon dražby, ktoré koncipoval do troch bodov. a) Všeobecná hodnota predmetu dražby bola v danom prípade určená štyrmi znaleckými posudkami. 1. znalecký posudok č. 03/2011 vypracoval znalec J. A. dňa 11.1.2011, ktorý určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností na sumu 526.061,35 eur (pri čerpaní úveru); 2. znalecký posudok č. 49/2017 vypracoval znalec J. L. dňa 2.2.2017, ktorý určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností na celkovú sumu 380.000,- eur (po mimoriadnej splatnosti); 3. znalecký posudok č. 7/2021 vypracoval znalec J. L., ktorý určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností na celkovú sumu 339.000,- eur (po mimoriadnej splatnosti). Pred konaním opakovanej dražby bola všeobecná hodnota nehnuteľností určená znaleckým posudkom č. 7/2021 zo dňa 12.01.2021 na sumu 338.737,97 eur. Žalovaný v 2. rade zaslal žalobcovi Oznámenie o opakovanej dražbe zo dňa 28.9.2021. Žalovaný v 2. rade zaslal oznámenie bez znaleckého posudku č. 7/2021, ktorý neskôr zaslal žalobcovi. Žalobca prevzal predmetné oznámenie dňa 19.3.2021 a neskôr zaslaný znalecký posudok prevzal dňa 22.3.2021. V zákonom stanovenej lehote 10 pracovných dní zaslal žalobca námietky žalovanému v 2. rade, ktoré prevzal dňa 1.4.2021. Žalobca v lehote podľa ust. § 12 ods. 5 zákona o dražbách písomne oznámil v námietkach, že všeobecná hodnota nehnuteľností stanovená znaleckým posudkom č. 7/2021 je podhodnotená. Nehnuteľnosť je v atraktívnej lokalite priamo v národnom parku, bezprostredne pri priehrade. Je vybavená, technický stav je dobrý atď. Podľa žalobcu bola cena stanovená znalcom neprimeraná. Napriek námietkam žalobcu a zákonnej povinnosti, nedal žalovaný v 2. rade vypracovať kontrolný znalecký posudok, čím porušil zákon o dražbách. Ustanovenie zákona nedáva možnosť dražobníkovi, aby sám z vlastnej vôle rozhodol, že nezabezpečí znalecký posudok, ak o to požiada vlastník draženej nehnuteľnosti. V liste zo dňa 8.4.2021 žalovaný v 2. rade odpovedal, že znalec J. K. L. pri vypracovaní posudku č. 7/2021 postupoval podľa najlepšieho svedomia a vedomia. Zhrňujúc argumentáciu, žalovaný v 2. rade realizoval dobrovoľnú dražbu na základe znaleckého posudku staršieho ako 6 mesiacov, ktorý žalobca v súlade s ust. § 12 ods. 5 zákona o dražbách namietal. Súčasne žalovaný v 2. rade konal v rozpore so svojou zákonnou povinnosťou nedal vypracovať kontrolný znalecký posudok, čím objektívne znemožnil stanoviť reálnu hodnotu dražených nehnuteľností. b) Žalobca čakal na vypracovanie kontrolného znaleckého posudku do júna 2021. Dňa 17.6.2021 doručila žalobcovi J. K. M. znalecký posudok č. 159/2021, v ktorom posudku bola určená všeobecná hodnota nehnuteľností na sumu 472.000,- eur. Hodnota nehnuteľností bola vyššia o viac ako 133.262,03 eur ako určil znalec v posudku č. 7/2021. Znalkyňa uviedla, že hodnota nehnuteľností bola stanovená neprimerane nízko. Rozdiel vo všeobecnej cene bol taký markantný, že sa nedá hovoriť o nejakej prípustnej odchýlke vo výsledkoch dvoch poverených znalcov. Dňa 5.10.2021 žalobca s cieľom zabrániť konaniu dražby a upozorniť na nesplnenie zákonných podmienok na výkon dražby, zaslal žalovaným v 1. a 2. rade doporučený list, ktorého prílohou bola aj kópia znaleckého posudku č. 159/2021 zo dňa 17.6.2021. Napriek tomu, že žalovaní mali k dispozícii záväznú informáciu v podobe druhého znaleckého posudku, ktorý určil vyššiu cenu nehnuteľností, tento znalecký posudok odignorovali a dražili nehnuteľnosti za nezmenených podmienok. Za týchto okolností sa javí viacnásobne porušenie zákona o dražbách zo strany žalovaných ako úmysel, pretože pred zákonnou povinnosťou dražiť nehnuteľnosti za reálnu cenu, resp. v záujme zachovania právnej istoty počkať na rozhodnutie súdu o návrhu na neodkladné opatrenie, uprednostnili výhradne svoj záujem a dražbu vykonali, pritom uspokojenie pohľadávky žalovaného v 1. rade nebolo žiadnym spôsobom ohrozené, mal v rukách neprávoplatný exekučný titul a navyše bol záložným veriteľom na prvom mieste v poradí, čím konaním žalovaných v 1. a 2. rade došlo k porušeniu zákona o dražbách. Žalovaný v 2. rade napriek námietkam žalobcu nedal v rozpore so svojou povinnosťou vypracovať znalecký posudok, čím zmaril objektivizovanie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Pred konaním dražby bol žalovaným doručený druhý znalecký posudok s vyššou cenou, ktorý vypracoval kvalifikovaný znalec a teda boli splnené podmienky na to, aby sa zmenilo ohodnotenie predmetu dražby a dražilo sa za

vyššiu cenu. c) Tretím závažným dôvodom na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je podľa žalobcu procesná prekážka na strane žalovaného v 1. rade spočívajúca v prebiehajúcim spore na Okresnom súde Poprad pod sp.zn. 20Csp/81/2020. Okresný súd Poprad meritórne rozhodol a zaviazal žalobcu na zaplatenie dlhu voči žalovanému v 1. rade formou pravidelných mesačných splátok. Súdne konanie sp. zn. 20Csp/81/2020 na Okresnom súde Poprad na vymoženie pohľadávky a výkon záložného práva formou dražby za účelom uspokojenia totožnej pohľadávky sa navzájom vylučujú. Rozsudok Okresného súdu Poprad sp. zn. 20Csp/81/2020 dňa 10.5.2021 autoritatívne na základe žaloby podanej žalovaným v 1. rade, neprávoplatne potvrdil existenciu jeho pohľadávky a zaviazal žalobcu tento dlh splatiť. Navyše určil aj spôsob, akým sa má pohľadávka uspokojovať. Súdne konanie Okresného súdu Poprad sp.zn. 20Csp/81/2020 nie je ukončené a prebieha odvolacie konanie. V prípade jeho potvrdenia sa jeho výrokom definitívne potvrdí existencia záväzkového vzťahu ako aj spôsob uspokojenia pohľadávky žalovaného v 1. rade. Výkon záložného práva formou dražby sa javí ako predčasný. Ak po udelení príklepu odvolací súd potvrdí rozhodnutie Okresného súdu Poprad sp.zn. 20Csp/81/2020, nanovo sa určia práva a povinnosti sporových strán, čo bude objektívna prekážka už vykonanej dražby. Za týchto okolností došlo k zásahu dobrovoľnou dražbou do vlastníckeho práva žalobcu, pričom súd na návrh žalovaného v 1. rade ešte pred vykonaním dražby určil záväzný spôsob uspokojenia pohľadávky žalovaného v 1. rade žalobcom. V ďalšom poukázal na odôvodnenie uznesenia Krajského súdu Žilina sp. zn. 10Co/134/2021, ktorým odvolací súd zmenil rozhodnutie Okresného súdu Žilina sp.zn. 32C/64/2021 a nariadil neodkladné opatrenie v povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva žalovaným v 1. a 2. rade až do právoplatného skončenia sporu vedeného Okresným súdom Poprad sp.zn. 20Csp/81/2020. V. Podľa žalobcu vykonaním opakovanej dražby dňa 15.10.2021 a udelením príklepu došlo k zásahu do vlastníckeho práva žalobcu, pretože ten bol nepochybne ukrátený na majetku minimálne v rozsahu zodpovedajúcom rozdielu medzi závermi oboch znalcov. Keďže pri dražbe sa vychádzalo z nižšej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, objektívne sa tieto predali za nižšiu hodnotu. Žalobca pri predaji nehnuteľnosti za vyššiu cenu mohol uspokojiť aj pohľadávku Finančnej správy SR - Daňový úrad Prešov, ktorý figuroval ako záložný veriteľ v 2. rade. Vykonaním dražby došlo k zmareniu uspokojenia pohľadávky ďalšieho záložného veriteľa. Tým, že žalovaný v 2. rade vychádzal z nižšej všeobecnej ceny nehnuteľností zasiahol priamo do vlastníckeho práva žalobcu a znížil hodnotu jeho majetku. Na strane žalovaného v 1. rade existovala objektívna prekážka na výkon dražby, prebiehajúce súdne konanie na Okresnom súde Poprad sp.zn 20Csp/81/2020 o vymoženie totožnej pohľadávky, ktoré bolo začaté skôr.

3. Žalovaní so žalobou nesúhlasili a navrhovali ju zamietnuť, keďže v danom prípade nie sú naplnené zákonné predpoklady v zmysle ust. § 21 ods. 2 Zák. o dražbách na vyhlásenie dobrovoľnej dražby za neplatnú, pričom námietka proti ohodnoteniu predmetnej dražby Znaleckým posudkom č. 7/2021 nie je náležitá, keďže žalobca nepožiadal o vypracovanie nového – kontrolného znaleckého posudku iným znalcom s odkazom na rozhodnutia, ktoré citoval, pričom celý proces dražby bol vykonaný nestranne a nezávisle, za prísneho rešpektovania práv účastníkov dražby. Žalovaný v 3. rade uviedol, že predmetnú nehnuteľnosť kúpil ako investičnú príležitosť a pred konaním dražby nevedel o súdnom spore medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade, o ďalšom znaleckom posudku ani o tom, že žalobca žiadal dražbu zastaviť.

4. Na základe vykonaného dokazovania a jeho vyhodnotenia, po právnom posúdení veci v zmysle ust. § 12 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „zákon o dražbách“), § 12 ods. 4 až 6 zákona o dražbách, § 3 ods. 2 zákona o dražbách, § 19 ods. 1 písm. d/, h/ zákona o dražbách, § 21 ods. 2 zákona o dražbách, § 22 ods. 1 zákona o dražbách, § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), § 151j ods. 1 OZ, keďže určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby spadá pod § 137 písm. d/ CSP, čím je daný naliehavý právny záujem v spore dospel k záveru o nedôvodnosti podanej žaloby zo strany žalobcu, keďže ustanovenia zákona o dražbách pri posúdení námietok žalobcu porušené v danom prípade neboli, nakoľko žalovaný v 2. rade dodržal všetky povinnosti uvedené v § 12 zákona o dražbách, to je zabezpečil ocenenie nehnuteľností znalcom J. L., ktorý dňa 12.1.2021 vypracoval Znalecký posudok č. 7/2021, tento v zákonnej lehote 30 dní pred konaním dražby aj zaslal žalobcovi – dňa 17.3.2021 teda najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby, ktorá sa konala dňa 19.4.2021 a rovnako aj písomnú odpoveď k námietkam proti ohodnoteniu predmetu dražby, ktorú žalobca vzal dňa 12.4.2021. Aj keď žalobca vzniesol námietky proti ohodnoteniu predmetnej nehnuteľnosti podaním zo dňa 30.3.2021, nepožiadal o vypracovanie znaleckého posudku od iného znalca a preto žalovaný v 2. rade neporušil povinnosť v zmysle ust. § 12 ods. 5 zákona o dražbách, čím žalovaný v 2. rade nemal povinnosť zabezpečiť bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti znalecký posudok od iného znalca a neporušil dať vypracovať znalecký posudok iným znalcom, keďže žalobca o to nepožiadal, pričom za

účelové tvrdenie považoval požiadavku na vypracovanie ďalšieho posudku, ktorá má byť zrejme z textu námietok žalobcu. Čo sa týka námietky, že znalecký posudok č. 7/2021 bol starší ako 6 mesiacov, súd v tomto poukazuje na znenie § 22 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., podľa ktorého dražobník v prípade opakovanej dražby nemusí zaisťovať nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. V prejednávanom prípade bol rozhodný posudok č. 7/2021 vyhotovený dňa 12.1.2021 a opakovaná dražba sa konala dňa 15.10.2021. Ani tento dôvod neobstojí ako dôvod neplatnosti dražby. K dôvodu neplatnosti dražby, ktorým podľa žalobcu malo byť aj porušenie § 12 ods. 6, keď žalovaný v 2. rade na účely ohodnotenia nehnuteľnosti nepoužil posudok, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti, je súd toho názoru, že ani tento dôvod neplatnosti dražby neobstojí. Uviedol, že Znalecký posudok č. 159/2021 vyhotovený dňa 21.6.2021 J. K. M. nebol zaobstaraný žalovaným v 2. rade a preto žalovaný v 2. rade nemal povinnosť ho použiť aj napriek tomu, že určoval vyššiu všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností, s poukazom aj na uznesenie NS SR sp. zn. 3Cdo 233/2010, keďže určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby a rovnako záložný veriteľ nepotrebuje k podaniu návrhu exekučný titul, preto je irelevantné, že vykonanie dobrovoľnej dražby bolo predčasné vzhľadom na prebiehajúci spor 20Csp 81/2020 na Okresnom súde Poprad, keďže dobrovoľná dražba je zákonným spôsobom výkonu záložného práva s tým, že ani jedno rozhodnutie o neodkladnom opatrení nebolo vykonateľné a ani nariadené v čase vykonania predmetnej opakovanej dražby. K námietke týkajúcej sa rozporu uskutočnenej dobrovoľnej dražby s dobrými mravmi uviedol opätovne zotrval súd prvej inštancie na uvádzaných skutočnostiach, že neexistencia exekučného titulu a rozhodnutie súdu o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v rámci odvolacieho konania a realizovanie dražby na základe Znaleckého posudku č. 159/2021 nie sú prekážkou vykonania dražby opakovanej, keďže žalovaný v 1. rade sa len domáha uhradenia svojej splatnej pohľadávky voči žalobcovi prostredníctvom výkonu svojho záložného práva už od roku 2017, keďže žalobca svoj splatný záväzok od roku 2015 neuhradil ani čiastočne a realizáciu výkonu záložného práva na uhradenie záväzku opakovane zmaril. Preto súd prvej inštancie nepovažoval konanie žalovaných v 1. a 2. rade za rozporné s dobrými mravmi. Na záver súd dodal, že nepristúpil k vykonaniu dôkazu - výsluchu znalca J. K. L., ktorý vypracoval znalecký posudok č. 7/2021, nakoľko skutočnosť, ku ktorej mal znalec podľa návrhu žalovaného v 1. rade vypovedať (či sporný znalecký posudok bol vykonaný korektne a nestrane), nebola predmetom tohto sporu a podľa názoru Najvyššieho súdu SR v rozhodnutí sp.zn. 3Cdo/233/2010 určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti, nemá za následok neplatnosť dražby. Stanovenie inej, než obvyklej ceny znalcom disponujúcim odbornou spôsobilosťou k podaniu znaleckého posudku, nie je porušením ustanovení zákona o dražbách.

5. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie v zmysle § 262 ods. 1 CSP s odkazom na ust. § 255 ods. 1 CSP.

6. Proti rozsudku podal v zákonnej lehote (včas) odvolanie žalobca. Uplatnil odvolací dôvod v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP, keďže mal za to, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Ako prvé poukazyval na prílišný formalizmus, ktorý nemá oporu v zákone a zotrval na tom, že žiadal o vypracovanie nového znaleckého posudku, keďže záver Znaleckého posudku č. 7/2021 nepovažoval za objektívny, čím rozporoval výšku ohodnotenia predmetu dražby a na svoje náklady si dal aj vypracovať iným znalcom kontrolný znalecký posudok s diametrálne odlišným záverom, keďže nehnuteľnosť je v atraktívnej lokalite priamo v národnom parku, bezprostredne pri priehrade, je vybavená, technický stav je dobrý a od roku 2011 sa investíciami zlepšoval, pričom na vypracovanie kontrolného znaleckého posudku čakal do júna 2021 s tým, že dňa 17.6.2021 vypracovala znalkyňa J. K. M. Znalecký posudok č. 159/2021 na základe objednávky žalobcu s určením všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti o viac ako 133.262,03 eur ako určil znalec J. L. v posudku č. 7/2021, kde bola cena neprimerane nízka. Mal za to, že námietku nesprávneho záveru znalca J. L. v posudku č. 7/2021 zreteľne vzniesol, keďže cena nehnuteľnosti nebola správne stanovená, z čoho sa dá abstrahovať jeho žiadosť o vypracovanie posudku, dávajúc do pozornosti aj nález Ústavného súdu SR sp. zn. I.ÚS 155/2017 zo dňa 31.8.2017. Preto ak dražobník preukázateľne pred konaním dražby disponuje 2 nezávislými znaleckými posudkami a 1 stanovuje cenu draženej nehnuteľnosti od cca 133.000,00 eur vyššiu je jeho povinnosťou na tento posudok prihliadať a použiť ho, nie ho ignorovať, najmä, ak je novší a reflektuje na zhodnotenie nehnuteľnosti stavebnými úpravami a vývojom cien, čo vyplýva aj z ust. § 12 ods. 6 zákona o dražbe a to aj v kontexte uznesenia NS SR a so zohľadnením záveru uvedenom v uznesení NS SR sp.zn. 3Cdo 233/2010. Dražba preto mohla priniesť pri dodržaní zákonného postupu viac finančných prostriedkov a uspokojiť aj iných veriteľov, ale žalovaní sa spoločne a podľa žalobcu svojvoľne rozhodli so

znalcom J. L. znížiť cenu nehnuteľnosti a tým zvýšiť predpoklad na udelenie príklepu, keďže nepoužitie správneho znaleckého posudku žalobca považoval za porušenie ust. § 12 ods. 6 zákona o dražbách, čím došlo k nezákonnému zásahu do výkonu vlastníckeho práva žalobcu k predmetu dražby a k mareniu uspokojenia ďalších veriteľov žalobcu ako dlžníka, čo je v rozpore s dobrými mravmi. Navrhoval, aby postupom v zmysle § 388 CSP odvolací súd zmenil rozsudok tak, že vyhovie žalobe žalobcu v znení uvedenom v petite žaloby a prizná žalobcovi plnú náhradu trov konania.

7. Žalovaný v 3. rade vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedol, že napadnutý rozsudok je vecne správny a nehnuteľnosť nadobudol do svojho výlučného vlastníctva na základe zákonného postupu formou dobrovoľnej dražby a za dodržania všetkých zákonných podmienok v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Uviedol, že bol to žalobca, ktorý nevyužil svoje zákonné právo dovolávať sa u žalovaného v 2. rade vypracovania iného znaleckého posudku, čo mu vyplýva priamo z § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, čím nie sú dané dôvody neplatnosti dražby v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách s poukazom na to, že žalovaný v 2. rade neporušil ust. § 12 ods. 5 a 6 zákona o dobrovoľných dražbách. Preto navrhol rozsudok v plnom rozsahu potvrdiť.

8. Žalovaný v 2. rade vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedol, že žalobca využíva irelevantné a zavádzajúce tvrdenia, keďže musí existovať príčinná súvislosť medzi porušením konkrétneho zákonného ustanovenia a vznikom ujmy na právach žalujúcej osoby, keďže skutočnosť, že žalobca si dal vypracovať sám znalecký posudok znalkyňou J. K. M. č. 7/2021 nepostačuje s odkazom na ust. § 12 ods. 1 až 5 zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko vlastníč predmetu dražby je oprávnený do 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa ods. 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr 5 pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastníč predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca. Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby. Preto povinnosťou dražobníka je zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom, čo aj dražobník učinil, keďže objektívne zabezpečil vypracovanie znaleckého posudku transparentným spôsobom a Znaleckým posudkom č. 7/2021 zo dňa 12.1.2021 vypracovaným znalcom J. K. L., znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby, ev. č. znalca 913 731 na hodnotu 338.737,97 eur a dňa 1.4.2021 bolo žalovanému v 2. rade doručené podanie zo strany žalobcu označené ako: Vec: Nesplnenie procesných podmienok dražby v zmysle zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, námietka proti ohodnoteniu predmetu dražby podľa znaleckého posudku, odklad výkonu dražby, v ktorom žalobca uviedol, že skutočná všeobecná hodnota posudzovaných nehnuteľností nezodpovedá všeobecnej hodnote stanovenej v znaleckom posudku, ale nepožiadal o vypracovanie nového – kontrolného znaleckého posudku iným znalcom. Tvrdenie žalobcu, že z obsahu textu námietok sa dá abstrahovať žiadosť o vypracovanie posudku považuje za triviálne a absurdne. Taktiež tvrdenie, že „ak dražobník pred konaním dražby disponuje dvomi znaleckými posudkami (jeden vypracovaný na základe objednávky žalobcu) a stanovuje cenu draženej nehnuteľnosti o cca 133.000,00 eur vyššiu, je jeho povinnosťou na tento posudok prihliadať a použiť ho“. Žalobca uvádza, že táto povinnosť vyplýva z príslušného ust. § 12 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách. Mal ale za to, že žalobca si nesprávne právne vyložil príslušné ustanovenie zákona. Dražobník je povinný pre stanovenie najnižšieho podania použiť vyššiu zo všeobecných hodnôt určených znaleckými posudkami obstaranými dražobníkom, a to znalecký posudok vypracovaný pri poskytnutí súčinnosti vlastníčkovi predmetu dražby alebo znaleckým posudkom vypracovaným bez poskytnutia súčinnosti vlastníčkovi predmetu dražby a kontrolným znaleckým posudkom bez ohľadu na to, či bol kontrolný znalecký posudok vypracovaný s alebo bez poskytnutia súčinnosti vlastníčkovi predmetu dražby. Tvrdil, že znalecký posudok č. 159/2021, zo dňa 21.6.2021 vyhotovený J. K. M. nebol zaobstaraný žalovaným v 2. rade a preto mu ani nevyplýva povinnosť ho použiť aj napriek tomu, že určoval vyššiu hodnotu predmetnej nehnuteľnosti. Bol toho názoru, že žalobca si bol plne vedomý, že nepostačuje uplatniť len námietku proti ohodnoteniu dražby ale bol si vedomý aj povinnosti požiadať dražobníka o vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom. K takémuto kroku zo strany žalobcu nedošlo a preto žalovanému v 2. rade povinnosť zabezpečiť znalecký posudok od iného znalca nevznikla a v tomto kontexte dával do pozornosti aj rozsudok NS SR sp. zn. 7Cdo 15/2021, v ktorom súd dospel k záveru, že „ak vlastníč predmetu dobrovoľnej dražby nevzniesol u dražobníka do desiatich dní od doručenia znaleckého posudku námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby alebo nepožiadal o vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom, nemá prípadné

nesprávne určenie ceny predmetu dražby podľa § 12 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) v znení neskorších predpisov za následok neplatnosť dražby. Ohodnotenie draženej nehnuteľnosti môže zakladať neplatnosť dražby iba v prípade, ak sa neuskutočnilo formou znaleckého posudku alebo ak dražobník zostal pasívny k námietkam vlastníka predmetu dražby podľa § 12 ods. 5 tohto zákona. V liste zo dňa 08.04.2021 adresovanom žalobcovi žalovaný v 2. rade ale uviedol, že skutočná všeobecná hodnota posudzovaných nehnuteľností zodpovedá všeobecnej hodnote stanovenej v znaleckom posudku vypracovaným J. K. L., ktorý sporný znalecký posudok vypracoval nestranné, nezaujato, podľa svojho najlepšieho vedomia a svedomia, a to, že v znaleckom posudku znalec opísal a vystihol reálny stav oceňovanej nehnuteľnosti a uviedol v ňom všetky skutočnosti významné pre určenie jej všeobecnej hodnoty. Odkazoval na Uznesenie Krajského súdu v Košiciach, sp.zn. 2Cob/77/2019 zo dňa 30.08.2019, ktorým potvrdil rozsudok Okresného súdu Rožňava č.k. 5Cb/9/2017-55 zo dňa 25.01.2019, ktorým súd prvej inštancie zamietol žalobu zo dňa 26.05.2017, ktorou sa žalobca domáhal určenia všeobecnej hodnoty spornej nehnuteľnosti a v tomto kontexte poukazoval aj na rozhodnutie Krajského súdu Bratislava 14C/51/2016 a rozhodnutie NS ČR sp.zn. 20Cdo 1083/2005. Tvrdil, že žalobca nepreukázal žiadne skutočnosti, na základe ktorých by bol znalecký posudok na predmet dražby urobený v rozpore so zákonom a príslušnými vykonávacími predpismi a ani žiaden dôvod neplatnosti dražby s tým, že v čase vykonania opakovanej dražby neexistovali zákonom špecifikované dôvody a prekážky vykonania dražby a teda nebolo povinnosťou žalovaného v 2. rade od opakovanej dražby upustiť. Prekážku pre výkon dražby zakladá nariadené neodkladné opatrenie týkajúce sa zákazu nakladania s predmetom dražby, prípadne zákazu výkonu záložného práva, nielen samotný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Navrhoval rozsudok v celom rozsahu potvrdiť ako vecne správny.

9. Žalovaný v 1. rade vo svojom vyjadrení sa konkrétne vyjadroval k údajnej žiadosti žalobcu o vypracovanie kontrolného znaleckého posudku a povinnosti použiť znalecký posudok zabezpečený žalobcom s odkazom na znenia ust. § 12 ods. 5, 6 zákona o dobrovoľných dražbách, keďže citované ustanovenia jasne, určito a zrozumiteľne rozlišujú povinnosť vzniesť námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby, prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom a žalobca v liste zo dňa 30.3.2021 evidentne vzniesol iba námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby, ale požiadal o vypracovanie znaleckého posudku iným znalcom a dražobník korektne zaslal žalobcovi k podaným námietkam odpoveď (§ 12 ods. 5 ZoDD). Žalobca tak špekulatívne vytýka súdu prehnaný formalizmus a zároveň ho presviedča, aby implicitne vyvodil žiadosť o vyhotovenie znaleckého posudku z podaných námietok s tým, že z podaných námietok však žiadna žiadosť o vyhotovenie znaleckého posudku nevyplýva. Špekulatívny zámer žalobcu odhalil aj súd prvej inštancie a jeho konanie správne označil za účelové: „Je nesporné, že žalobca vzniesol námietky proti ohodnoteniu predmetnej nehnuteľnosti podaním zo dňa 30.3.2021, avšak nepožiadaval o vypracovanie znaleckého Strana 3 z 5 posudku od iného znalca (...) Tvrdenie žalobcu o tom, že jeho požiadavka na vypracovanie ďalšieho posudku je zrejmá z textu námietok, považuje súd za účelové a ničím nepodložené.“ (ods. 45). S odkazom na § 12 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách apeloval na to, že dražobník nie je povinný a ani oprávnený použiť znalecký posudok vypracovaný mimo postupov aprobovaných zákonom s tým, že postup podľa § 12 ods. 6 ZoDD prichádza do úvahy v prípade, ak dražobník zabezpečí znalecký posudok v zmysle § 12 ods. 1 alebo ods. 3 ZoDD a vlastník predmetu dražby podá v súlade s § 12 ods. 5 ZoDD žiadosť o vyhotovenie nového znaleckého posudku. Vtedy sa podľa § 12 ods. 6 ZoDD použije ten znalecký posudok, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby (BUDJAČ, M., GIBAĽOVÁ, J., STRAKA, P., LAZÍKOVÁ, J.: Zákon o dobrovoľných dražbách. Komentár. Wolters Kluwer, Bratislava 2017, s. 194). Ako už bolo uvedené, žalobca nežiadal vyhotovenie nového znaleckého posudku v zmysle § 12 ods. 5 ZoDD. Základná premisa pre postup podľa § 12 ods. 6 ZoDD tak nikdy nebola naplnená. Dražobník tak úplne legitímne použil na účely ohodnotenia predmetu dražby znalecký posudok č. 7/2021 zo dňa 12.1.2021, ktorý na jeho objednávku vypracoval znalec J. K. L.. K mareniu výkonu záložného práva a ochrane práv dotknutých subjektov uviedol, že Sberbank Slovensko napriek tomu, že žalobca neplnil svoj dlh riadne a včas, ani po zosplatnení úveru v roku 2015 nepristúpila k okamžitému vymáhaniu pohľadávky, ale vyšla žalobcovi v ústrety akceptovaním navrhovaného splátkového kalendára, ktorý ale žalobca nedodržal a preto v roku 2017 pristúpila k výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam formou dobrovoľnej dražby, pričom žalobca špekulatívne podal návrh na nariadenie predbežného opatrenia a následne žalobu o určenie všeobecnej ceny nehnuteľnosti a to až v poradí 4. návrhy na nariadenie neodkladného opatrenia a tak 4 roky sa žalovaný v 1. rade domáhal uspokojenia svojej pohľadávky výkonom záložného práva, keďže žalobca prestal plniť svoj záväzok ešte v roku 2015 s tým, že aj Krajský súd v Košiciach v konaní o 4. návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia označil konanie žalobcu

za marenie výkonu záložného práva, keďže žalobca svoj splatný záväzok od roku 2015 neuhradil ani čiastočne. Navrhol rozsudok potvrdiť ako vecne správny a priznať žalovanému v 1. rade proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

10. Žalobca v podanom vyjadrení k vyjadreniam žalovaných zotrval na podanom odvolaní.

11. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku účinného od 1.7.2017, ďalej len „CSP“), prejednal odvolanie žalobcu ako odvolanie podané včas a oprávnenou osobou proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia pojednávania v zmysle § 385 ods. 2 CSP a contrario v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 CSP a § 380 CSP z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/ a h/ CSP, ktorých čiastočnú dôvodnosť naplnenia odvolací súd v spore vzhliadol v znení obsahu a zdôvodnenia podaného odvolania žalobcom.

12. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b/ CSP je naplnený v prípade ak dôjde k vadám konania alebo aj vadám rozhodnutia v dôsledku ktorých súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva, v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Tento odvolací dôvod je potrebné vykladať eurokonformne s judikatúrou Európskeho súdu pre ľudské práva, ktorá predpokladá, že v tomto prípade ide o porušenie procesných práv a nie hmotnoprávných nárokov strán. Ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít, a ak takejto ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo. Ak sa spor na základe prihliadnutia na prípadné skutkové a právne osobitosti prípadu rozhodne inak, každý má právo na dôkladné a presvedčivé odôvodnenie tohto odklonu. Podľa čl. 46 Ústavy SR sa každý môže domáhať zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde. Podľa čl. 48 Ústavy SR má každý právo, aby sa jeho vec verejne prerokovala bez zbytočných prieťahov a v jeho prítomnosti a aby sa mohol vyjadriť ku všetkým vykonávaným dôkazom.

16. Pod odňatím možnosti konať pred súdom treba vo všeobecnosti rozumiť taký procesný postup súdu, v dôsledku ktorého účastník nemôže uplatniť konkrétne procesné práva priznané mu Civilným sporovým poriadkom za účelom zabezpečenia spravodlivej ochrany jeho práv a právom chránených záujmov. Podľa ustálenej súdnej praxe k odňatiu možnosti konať pred súdom môže dôjsť najmä procesným postupom súdu, ktorý rozhodnutiu predchádza. Zároveň podľa ustálenej súdnej praxe k odňatiu možnosti konať pred súdom, môže dôjsť nielen procesným postupom súdu tak ako je to vyššie uvedené, ale aj rozhodnutím samotným a to v prípade, ak rozsudok je nepreskúmateľný pre nezrozumiteľnosť a nedostatok dôvodov.

17. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. d/ CSP dopadá na akékoľvek pochybenia v procesnom postupe súdu, ktoré nie je subsumovateľné pod ostatné odvolacie dôvody, t.j. vadami konania podľa § 365 ods. 1 písm. d/ CSP sú iné vady, ktoré mohli mať vplyv na výrok rozhodnutia, s výnimkou tých, ktoré sú uvedené v § 365 ods. 1 písm. a/, b/, c/ CSP a kde patrí aj nepreskúmateľnosť odôvodnenia rozhodnutia.

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

19. Odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f/ CSP je daný v prípade nesprávneho postupu súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov vykonaného dokazovania, teda v prípade, ak súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývali alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne nevyšli počas konania nijak inak najavo. Môže sa jednať aj o prípad, keď súd neprihliadol na skutočnosti, ktoré boli preukázané alebo vyšli počas konania najavo inak. O nesprávne skutkové zistenie môže ísť aj v prípade, ak dôjde k logickému rozporu v hodnotení dôkazov, t.j. skutočnosti, ktoré vyplývali z prednesov

účastníkov alebo vyšli v konaní najavo inak súd vyhodnotil tak, že to vyvolávalo logický rozpor. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s ust. § 191 ods. 1, 2 CSP alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ust. § 192, § 193 a § 205 CSP, pričom sa jedná o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvej inštancie vec posúdil po právnej stránke.

20. K odvolaciemu dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, t.zn. vyvodzuje zo skutkového zistenia aké práva a povinnosti majú strany sporu podľa príslušného právneho predpisu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie), pričom o mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť alebo aplikoval správny predpis, ale nesprávne ho vyložil, príp. ho na daný skutkový stav inak nesprávne aplikoval zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, keďže odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b/, d/ CSP z obsahu odvolania sú zrejme.

21. Odvolací súd dospel k záveru, že hore uplatnené odvolacie dôvody v spore sú naplnené, pričom v prevažnej miere odvolacie námietky tvoria námietky, ktoré žalobca už uplatnil v priebehu konania na súde prvej inštancie, ale s ktorými sa súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia nedostatočne a taktiež aj nesprávne vysporiadal, čím je daná ich dôvodnosť.

22. Odvolací súd reagujúc na odvolacie námietky žalobcu konštatuje ich dôvodnosť a uvádza, že podľa § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „zákon o dražbách“, účinný v čase konania opakovanej dražby dňa 15.10.2021, t.j. do 30.6.2023 zákona č. 211/2023 Z.z.), 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.

23. Podľa § 12 ods. 3, 4 zákona o 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 (3). Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby (4).

24. Podľa § 12 ods. 5 zákona o dražbách, vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

25. Podľa § 12 ods. 6 zákona o dražbách, na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

26. Podľa § 3 ods. 2 zákona o dražbách, podľa tohto zákona nemožno dražiť predmet dražby, s ktorým navrhovateľ dražby alebo dražobník na základe zmluvy, vykonateľného rozhodnutia súdu alebo vykonateľného rozhodnutia orgánu verejnej správy nemôže nakladať, alebo ak konanie dražby vylučuje osobitný predpis.

27. Podľa § 19 ods. 1 písm. b), h) zákona o dražbách, dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia b) ak je dražobníkovi preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnúť vykonanie dražby; ak ide o neodkladné opatrenie súdu, postačí, ak je dražobníkovi preukázané, že toto bolo súdom nariadené, h) ak bolo navrhovateľovi dražby alebo dražobníkovi vykonateľným rozhodnutím súdu alebo vykonateľným rozhodnutím orgánu verejnej správy zakázané s predmetom dražby nakladať.

28. Podľa § 21 ods. 2 zákona o dražbách, v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 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).

29. Podľa § 22 ods. 1 zákona o dražbách, opakovaná dražba sa uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom; dražobník v tom prípade nemusí zaisťovať nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do desiatich dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyznutení o zmarení dražby.

30. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

31. Podľa § 151j ods. 1 OZ, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

32. K uplatneným odvolacím námietkam, ktoré sú totožné s procesným útokom žalobcu, odvolací súd uvádza, že v spore je daný naliehavý právny záujem žalobcu v zmysle § 137 ods. 1 písm. d/ CSP, keďže to vyplýva zo zákona o dražbách a to ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.

33. V prejednávanej spore nebolo sporné, ani podľa odvolacieho súdu, že dňa 19.12.2012 uzavrel žalobca v právnom postavení dlžníka v 1. rade a právny predchodca žalovaného v 1. rade VOLKSBANK Slovensko, a.s. (neskôr Sberbank Slovensko, a.s.) v právnom postavení veriteľa zmluvu o úvere č. XXX XXX, na základe ktorej žalobcovi žalovaný v 1. rade poskytol úver vo výške 197.000,- eur (čl. 158). Neskôr bola vyhlásená predčasná splatnosť úveru. Predmetná pohľadávka zo zmluvy o úvere bola zabezpečená záložným právom na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX v k. ú. E., obec E., okres C., zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 19.12.2012 (čl. 169). Žalovaný v 1. rade túto pohľadávku z úveru vymáha výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Dobrovoľná dražba bola vyhlásená žalovaným v 2. rade Oznámením o dražbe zn. 015/2017 zo dňa 15.3.2021. Listom zo dňa 30.3.2021 žalobca oznámil žalovanému v 2. rade, že znalecký posudok mu nebol zaslaný 30 dní pred konaním dražby (prevzal dňa 22.3.2021 s tým, že dražba mala byť dňa 19.4.2021), zároveň vzniesol námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a navrhol odklad dražby (čl. 7). Listom zo dňa 8.4.2021 žalovaný v 2. rade odpovedal na námietky žalobcu k ohodnoteniu predmetu dražby. Dňa 19.4.2021 sa konala dražba, ktorá bola vyhlásená za neúspešnú. Opakovaná dražba bola vyhlásená žalovaným v 2. rade Oznámením o opakovanej dražbe zn. 015/2017 zo dňa 28.9.2021. Opakovaná dražba, sa konala dňa 15.10.2021 o 10.00 hod. v N., O. P. X. Predmetom dražby boli nehnuteľnosti zapísane na LV č. XXX v k. ú. E., obec Dedinky, okres C., ktoré boli ohodnotené znaleckým posudkom č. 7/2021 zo dňa 12.1.2021 na hodnotu 338.737,97 eur, pričom priebeh opakovanej dražby bol osvedčený Notárskou zápisnicou zo dňa 15.10.2021 pod č. N751/2021, Nz32859/2021 spísanou notárom H. A. I.. Dražiteľom bol žalovaný v 2. rade a vydražiteľom sa stal žalovaný v 3. rade. Cena dosiahnutá vydražením bola 325.000,- eur.

34. Žalovaný v 1. rade sa ako záložný veriteľ domáhal uhradenia svojej splatnej pohľadávky voči žalobcovi prostredníctvom výkonu svojho záložného práva už od roku 2017. Žalobca svoj splatný záväzok od roku 2015 neuhradil ani čiastočne. Aj keď tieto skutočnosti súd prvej inštancie považoval za nesporné, bližšie v odôvodnení napadnutého rozsudku v zmysle ust. § 220 ods. 2 CSP ich nekonkretizoval, neberúc tak apel na ust. § 3 ods. 2, § 19 ods. 1 s dopadom na ust. § 21 ods.

2 zákona o dražbách, nakoľko Okresný súd v Poprade žalobcu zaviazal dlh uhrádzať žalovanému v 1. rade v splátkach, pričom rozsudok doposiaľ nie je právoplatný (20Csp/81/2020) a o nariadenom neodkladnom opatrení zdržania sa výkonu záložného práva, právoplatne súdom rovnako rozhodnuté nebolo, s odkazom na ust. § 19 ods. 1 písm. b/, h/ zákona o dražbách. Tieto skutočnosti ale súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku opomína, čo má vplyv na zabezpečenie zvýšenej súdnej ochrany v sporoch, ak ide o spotrebiteľský základ posudzovania predmetu sporu z hľadiska neprijateľných podmienok, ako aj v prípade zabezpečenia ochrany obydlia, čo rovnako z odôvodnenia napadnutého rozsudku nevyplýva (§ 220 ods. 2 CSP).

35. Odvolací súd uvádza, že žalobca sa v spore rovnako domáhal určenia neplatnosti dražby z dôvodu, že pri konaní opakovanej dražby žalovaný v 2. rade nepoužil znalecký posudok ním predložený, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota dražby; a že podľa obsahu vznesených námietok proti ohodnoteniu predmetnej nehnuteľnosti jeho podaním zo dňa 30.3.2021 zároveň požiadal aj o vypracovanie kontrolného znaleckého posudku od iného znalca, čo ale žalovaný v 2. rade neučinil a taktiež, že znalecký posudok, z ktorého žalobca vychádzal, bol v čase konania opakovanej dražby starší ako 6 mesiacov, chýba exekučný titul, čím bolo konanie dražby v rozpore s dobrými mravmi, dávajúc do pozornosti aj procesnú prekážku prebiehajúceho sporu vedeného na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. 20 Csp 81/2020, keďže rozhodnutie doposiaľ nenadobudlo právoplatnosť (viď bod 15 odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, ako aj body 20., 22., 26. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia).

36. Podaním zo dňa 30.3.2021 žalobca vzniesol námietky proti ohodnoteniu predmetnej nehnuteľnosti ale výslovne nepožiadaval o vypracovanie znaleckého posudku od iného znalca a preto žalovaný v 2. rade neporušil ani podľa odvolacieho súdu povinnosť v zmysle § 12 ods. 5 zákona, čo potvrdzuje aj tá skutočnosť, že si dal sám žalobca vypracovať znalecký posudok s určením vyššej ceny (viď Znalecký posudok č. 159/2021 vyhotovený dňa 21.6.2021 J. K. M.), ktorý ale nebol zabezpečený žalovaným v 2. rade a preto žalovaný v 2. rade ani nemal povinnosť ho použiť a to aj napriek tomu, že určoval vyššiu všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti, keďže je to v rozpore s ust. § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách s tým, že práve dražobník má povinnosť v zmysle § 12 ods. 5 posledná veta zákona o dobrovoľných dražbách, zabezpečiť znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca a len vtedy použiť znalecký posudok s určením vyššej všeobecnej hodnoty predmetu dražby v zmysle ust. § 12 ods. 6 citovaného zákona. Preto vecne správne nemohol žalovaný v 2. rade použiť žalobcom predložený znalecký posudok dávajúc aj podľa odvolacieho súdu apel na uznesenie NS SR sp. zn. 3Cdo 233/2010, keďže určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti, nemá za následok neplatnosť dražby.

37. Tu ale odvolací súd poukazuje na to, že žalovaným v 2. rade zabezpečený Znalecký posudok č. 7/2021 vyhotovený dňa 12.1.2021 J. L. bol starší ako 6 mesiacov v čase konania opakovanej dražby dňa 15.10.2021, ale s odkazom na znenie ust. § 22 ods. 1 preposledná veta zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, tento odhad predmetu dražby nie je starší ako 1 rok pred konaním opakovanej dražby.

38. Odvolací súd ale konštatuje, že z dôvodu v zmysle § 220 ods. 2 CSP, konanie opakovanej dražby dňa 15.10.2021 s odkazom na ust. § 19 písm. b/, h/ zákona o dobrovoľných dražbách, spochybňuje splnenie zákonných predpokladov na jej konanie, keďže je sporné to, či v čase vykonania opakovanej dražby existovalo vykonateľné, prípadne právoplatné rozhodnutie, ktoré by tvorilo prekážku výkonu dražby a to v znení nariadeného neodkladného opatrenia, ako aj v znení priznania pohľadávky v splátkach, a preto je namieste aj opätovne preskúmať a vyhodnotiť spor v zmysle ust. § 191 a nasl. CSP, či uskutočnenie dražby nie je konaním v rozpore s dobrými mravmi a nezakladá zákonnú prekážku pre výkon dražby, keďže žalovaný v 1. rade sa domáha uhradenia pohľadávky voči žalobcovi prostredníctvom výkonu záložného práva už od roku 2017, priznanej súdom v splátkach, berúc do úvahy aj ďalšie skutočnosti, na ktoré odvolací súd poukazoval v znení zabezpečenia zvýšenej súdnej ochrany práve v takýchto sporoch (viď aj bod 34. tohto odôvodnenia).

39. Vzhľadom k hore uvedeným skutočnostiam odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok v zmysle § 389 ods. 1 písm. b/ CSP s odkazom na ust. § 391 ods. 1 CSP a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

40. Povinnosťou súdu prvej inštancie bude vo veci nariadiť pojednávanie podľa § 177 ods. 1 CSP, vykonať vo veci dokazovanie, zistený skutkový stav opätovne vyhodnotiť a vyvodiť z neho príslušné právne závery a opätovne vo veci rozhodnúť s tým, že odôvodnenie rozhodnutia má zodpovedať ust. § 220 ods. 2 CSP (§ 391 ods. 2, 3 CSP).

34. V novom rozhodnutí rozhodne súd prvej inštancie aj o všetkých trovách konania, vrátane trov tohto odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

41. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach s pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.

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

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

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

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

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

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

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

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

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

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

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 CSP).

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

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

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

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