

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 5C/10/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8212200386
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Lajoš
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2020:8212200386.22

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov sudcom JUDr. Romanom Lajošom, v právnej veci žalobcu: Q. V., N.. XX.XX.XXXX, T. X, XXX XX R., právne zastúpeného: JUDr. Ivan Savčák, advokát, Partizánska 45, 085 01 Bardejov, IČO: 42 230 080 proti žalovaným: 1. Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, právne zastúpený: AK JUDr. Marek Hic, s. r. o., P. O. Hviezdoslava 10625/23B, Martin, IČO: 36 865 036, 2. LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 561, 3. CASSOVIA Group s.r.o., Národná trieda 206/75, 040 01 Košice, IČO: 45 711 241, právne zastúpený JUDr. Mária Tomčová, advokátka so sídlom Tolstého 3, Košice, IČO: 35 540 834, o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. U r č u j e , že dražba vykonaná žalovaným v 2. rade ako dražobníkom na základe návrhu žalovaného v 1. rade uskutočnená 8.12.2011 a osvedčená notárskou zápisnicou sp. zn. N 898/2011, Nz 52748/2011, NCRIs 54198/2011 napísanou JUDr. Ľudmilou Chodelkovou, notárkou so sídlom 1. mája č. 5, 010 01 Žilina, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese A., katastrálne územie T., vedené na LV č. XXX ako rodinný dom súp. č. X, postavený na parcele C KN č. XXX, parcela C KN č. XXX - záhrada o výmere 356 m² a parcela C KN č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 637 m² je neplatná.

II. Žalobcovi voči spoločne a nerozdielne zaviazaným žalovaným v 1. až 3. rade priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 20.1.2012 domáhal proti žalovaným v 1. až 3. rade určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby zo dňa 8.12.2011, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti v katastrálnom území T., vedené na LV č. XXX ako rodinný dom súp. č. X, postavený na parcele C KN č. XXX, parcela C KN č. XXX - záhrada o výmere 356 m² a parcela C KN č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 637 m² (ďalej len „dražené nehnuteľnosti“) a náhrady trov konania.

2. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca bol pôvodným vlastníkom dražených nehnuteľností, ktoré boli vydražené na prvom kole dobrovoľnej dražby realizovanej žalovaným v 2. rade na návrh žalovaného v 1. rade 8.12.2011 v priestoroch Penziónu Šariš - reštaurácia SORAYA v Prešove, Sabinovská 5048/1 v prospech žalovaného v 3. rade ako vydražiteľa za najnižšie podanie vo výške 21 525,- Eur. Tvrdil, že v priebehu dražby boli porušené ustanovenia 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 (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) a týmto porušením bol dotknutý na svojich právach. V súvislosti s napádanou dražbou mal za to, že všeobecná hodnota

jeho nehnuteľností aj po vykonaných rekonštrukciách v rodinnom dome stanovená znaleckým posudkom č. 11/2011 zabezpečeným žalovaným v 2. rade vo výške 28 700,- Eur bola neprimerane nízka a túto cenu mal po vypracovaní znaleckého posudku namietať už žalovaný v 1. rade. V tejto súvislosti uvádzal, že dražené nehnuteľnosti boli ohodnotené za účelom zriadenia záložného práva záložnou zmluvou uzavretou medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade znaleckým posudkom Ing. Jozefa Šoltýsa č. 30/2006 z 10.3.2006, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota dražených nehnuteľností na sumu 56 429,66 Eur (1 700 000,- Sk) a následne v súvislosti so žalovaným v 1. rade navrhnutou dražbou znaleckým posudkom Ing. Emílie Hasíkovej č. 9/2010 z 8.6.2010 na sumu 30 900,- Eur a znaleckým posudkom č. 10/2011 zo 7.8.2011 v sume 28 700,- Eur. V tomto kontexte namietal špekulatívnosť postupu žalovaného v 1. rade, ktorý mal súhlasiť s prevodom dražených nehnuteľností za sumu 21 525,- Eur, čo podľa jeho názoru znamená zneužitie práva. V priebehu konania ďalej poukazoval na následnú ponuku žalovaného v 3. rade adresovanú žalobcovi na odkúpenie vydražených nehnuteľností za sumu 44 000,- Eur, čo má potvrdzovať, že aj žalovaný v 3. rade ako osoba podnikajúca v oblasti realít cenil túto nehnuteľnosť na vyššiu ako vydraženú sumu. V tejto súvislosti namietal porušenie zásady proporcionality, teda že intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň k skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene predmetu vlastníctva. Poukazoval tiež na skutočnosť, že v dražobnom procese nesie zodpovednosť za dodržanie § 12 zákona o dobrovoľných dražbách dražobník a nie znalec a následne na pojednávaní konanom 19.3.2014 namietal porušenie ustanovení § 12 ods. 1 a § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách. Následne poukazoval na skutočnosť, že napriek zisku sumy 22 000,- Eur z dražby žalovaný v 1. rade v mesiaci január 2013 oznámil žalobcovi výšku pohľadávky 32 000,- Eur, teda, že samotnou dražbou nedošlo k uspokojeniu pohľadávky žalovaného v 1. rade. Opakovane poukazoval na skutočnosť, že žalovaný v 1. rade aj po zistení nezájmu o dražbu naďalej trval na jej vydražení za cenu, ktorá nebola obvyklá a nevyužil iné spôsoby uspokojenia svojej pohľadávky. Namietal tiež rozpor konania žalovaného v 2. rade s dobrými mravmi s poukazom na § 3 a 39 Občianskeho zákonníka.

3. Žalovaným v 1. a 2. rade bola žaloba doručená do vlastných rúk 15.11.2012 a žalovanému v 3. rade 19.11.2012.

4. Žalovaný v 1. rade vo vyjadrení k žalobe z 4.12.2012 uvádzal, že žalobcovi a jeho manželke poskytol 29.3.2006 zmluvou o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXX sumu 33 193,92 Eur (1 000 000,- Sk), návratnosť pohľadávky ktorá bola zabezpečená záložným právom na dražené nehnuteľnosti na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy z 29.3.2006. Vzhľadom na dlhodobé nesplácanie úverovej pohľadávky (v čase vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úverovej pohľadávky táto predstavovala omeškanie 407 dní) a vedenie exekúcie na majetok žalobcu z iného právneho titulu. bolo vedené exekučné konania, žalovaný v 1. rade pristúpil k realizácii záložného práva dobrovoľnou dražbou. Namietal, že dobrovoľná dražba, na ktorej došlo k vydraženiu nehnuteľnosti bola druhou opakovanou dražbou a že cena dražených nehnuteľností bola určená znaleckým posudkom č. 10/2011 vypracovaným znalkyňou Ing. Emíliou Hasíkovou. Poukázal tiež na to, že nehnuteľnosti boli neúspešne dražené 1.10.2010 za najnižšie podanie 53 000,- Eur, a tiež v 1. opakovanej dražbe konanej 17.1.2011 za najnižšie podanie 45 000,- Eur, čo je cena výrazne vyššia, ako cena zistená znaleckým posudkom č. 10/2011 Ing. Hasíkovej a obdobná cene zistenej znaleckým posudkom č. 30/2006 Ing. Šoltýsa. Pri určení najnižšieho podania tak nedošlo k porušeniu § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách. Mal za to, že cenu predmetu dražby neurčuje znalecký posudok, ale skutočný záujmom dražiteľov, teda generuje sa v dražbe a v danom prípade za cenu určenú znaleckým posudkom č. 10/2011 o dražené nehnuteľnosti nebol záujem. Rozdiely v znaleckých posudkoch nie sú podľa žalovaného v 1. rade dôvodom neplatnosti dražby, keďže cena zistená znalcom je len procesným podkladom dražobníka. V ďalšom konaní namietal, že žalobca neoznačil ktoré konkrétne ustanovenie zákona o dobrovoľných dražbách bolo porušené, pretože procesným predpokladom vyplývajúcim z § 21 zákona o dobrovoľných dražbách je porušenie konkrétneho práva obsiahnutého v konkrétnom právnom ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Vo vzťahu k § 12 zákona o dobrovoľných dražbách poukazoval na to, že dražobník znalecký posudok nevypracúva, ale len jeho vypracovanie zaisťuje a to od znalca ako odborne spôsobilej osoby, ktorá zodpovedá za prípadné zavinené porušenie svojej povinnosti. S poukazom na existenciu primárneho záväzku žalobcu voči žalovanému v 1. rade vychádzajúceho zo zmluvy o splátkovom úvere a záložného práva zriadeného záložnou zmluvou popieral aj porušenie princípu proporcionality pri napadnutej dražbe. S odkazom na § 151 a nasl. Občianskeho zákonníka mal za to, že žalobca bol povinný výkon záložného práva strpieť a žiadnym

spôsobom neboli zo strany žalovaného v 1. rade zneužitie jeho oprávnenia. Odmietal tvrdenia žalobcu o akomkoľvek konaní v rozpore s dobrými mravmi a popieral, že by žalovanému v 2. rade pred dražbou poskytol informácie o znaleckom posudku č. 30/2006. K vyvolávacej cene dražených nehnuteľností v sume 53 000,- Eur v rámci prvého kola dražby tvrdil, že k dohode o nej žalovaný v 1. rade pristúpil preto, aby mu nebol vytýkaný postup v rozpore s primeranou odbornou starostlivosťou. Vo vyjadrení z 30.5.2017 namietal aj uplynutie 3-mesačnej prekluzívnej lehoty žalobcovi na podanie žaloby o neplatnosť dražby, v dôsledku ktorej už žalobca po jej uplynutí nebol oprávnený dopĺňať dôvody neplatnosti dražby a z toho vyvodzoval nesplnenie žalobcovej povinnosti tvrdenia a tomu nadväzujúcej dôkaznej povinnosti. Mal za to, že dražobník nie je odborne spôsobilým subjektom oprávneným znalecky ohodnotiť predmet dražby a prípadné porušenie jeho právnej povinnosti ako záložného veriteľa v zmysle § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka nemá za následok neplatnosť právneho úkonu, ktorým dochádza k predaju zálohu a môže len zodpovedať za náhradu škody, k čomu odkázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/222/2012 u 30.9.2013. Žalovaný v 1. rade mal teda legitímnu nádej na uspokojenie jeho splatnej úverovej pohľadávky, ku ktorej uspokojeniu môže dôjsť aj realizáciou záložného práva dražbou. V podaní z 21.5.2020 namietal, že v danom prípade nejde o spor súvisiaci so spotrebiteľskou zmluvou, ale ide o spor týkajúci sa výkonu oprávnenia vyplývajúceho z existencie práva (vecného práva). Rozhodnutím na to určeným orgánom vykonávajúcim verejnú moc došlo k zániku obligačno-právnych účinkov zmluvy o zriadení záložného práva a tie boli nahradené vecno-právnymi účinkami. V priebehu celého konania navrhoval žalobu zamietnuť a priznať mu nárok na náhradu trov konania.

5. Žalovaný v 2. rade vo svojom vyjadrení z 3.12.2012 k podanej žalobe namietal, že zákonnou podmienkou pre vyslovenie neplatnosti dražby je len také porušenie zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré ukracuje osobu domáhajúcu sa neplatnosti dražby na jej právach. Mal za to, že v danom prípade bolo podmienkou dražby žalobcových nehnuteľností určenie ich ceny znaleckým posudkom, čo bolo splnené a v prípade jeho vecnej nesprávnosti zodpovednosť za prípadnú škodu nemôže spôsobiť neplatnosť dražby. Samotné ohodnotenie dražby nemá však priamy vplyv na cenu dosiahnutú vydražením, keďže táto cena sa stanovuje na základe stretnutia ponuky a dopytu v danom mieste a čase. Ďalej namietal, že znalecký posudok z roku 2006 nemôže byť relevantným meradlom pre správnosť posudku vyhodnoteného v roku 2011, t.j. v čase všeobecne známej krízy na realitnom trhu. Stanovenie najnižšieho podania vo výške uvádzanej žalobcom (65 000,- Eur) by spôsobilo nepoužiteľnosť inštitútu dobrovoľnej dražby. Zníženie ceny draženej nehnuteľnosti je objektívne spôsobené predpokladom každého záujemcu o budúcich problémoch s vypratáním nehnuteľnosti a možného napadnutia dražby na súde. Tvrdil, že za cenu 65 000,- Eur, resp. 56 000,- Eur by sa predmet dražby nikdy nemohol predať, nakoľko na trhu nehnuteľností neexistoval subjekt, ktorý by takúto cenu ponúkol, o čom svedčia 3 neúspešné kolá dražby. Tvrdené vady znaleckého ocenenia považoval za vady účelovej povahy. V priebehu konania dopĺňal, že dražobník nemôže dohliadať na pravdivosť znaleckého posudku podaného znalcom, ktorý zodpovedá za podanie pravdivého znaleckého posudku. Tvrdil, že z príloh znaleckého posudku vyplýva, že žalobca poskytol znalkyňi súčinnosť a táto pri jeho vypracovaní vychádzala z obhliadky nehnuteľností a čestného vyhlásenia žalobcu, ktorý v ňom neuvádzal žiadne skutočnosti preukazujúce vykonanie tvrdenej rekonštrukcie a o týchto skutočnostiach nemal ani znalec a ani dražobník žiadnu vedomosť. Žalobca voči doručovanému znaleckému posudku nevzniesol žiadne námietky. Tvrdil tiež, že znaleckým posudkom č. 30/2006 Ing. Šoltýsa v čase prípravy a realizácie dražby nedisponoval. K určeniu vyvolávacej ceny v prvej dražbe (53 000,- Eur) ďalej uvádzal, že vyvolávacia cena je vždy stanovená na základe dohody medzi dražobníkom a navrhovateľom dražby, pričom cieľom je vždy maximalizovať výťažok dražby aby bol navrhovateľ dražby uspokojený, preto môže byť na začiatku procesu vyvolávacia cena vyššia ako je cena určená znaleckým posudkom. Namietal tiež správnosť a právnu relevantnosť žalobcom predkladaných dôkazov o výške záväzku žalobcu z pôvodne poskytnutého úveru k januáru 2013, resp. v období roka 2014. Vo vyjadrení zo 17.9.2019 poukazoval na obsah uznesení Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 1Co/298/2017 zo 6.9.2017 a 6Cdo/194/2017 z 31.7.2017, ako aj uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/233/2010 z 3.10.2013. Rovnako ako žalovaný v 1. rade navrhoval aj on žalobu zamietnuť a priznať mu nárok na náhradu trov konania v podobe vynaložených cestovných nákladov.

6. Žalovaný v 3. rade vo svojom vyjadrení z 3.12.2012 považoval realizovanú dražbu za súladnú so zákonom a žalobu žiadal zamietnuť. K dôvodom zrušenia prvého rozsudku vydaného v tejto veci uznesením Krajského súdu v Prešove č.k. 10Co/14/2018-423, 10Co/15/2018-423 z 15.1.2019 uvádzal, že žalovaný v 3. rade predmetnú nehnuteľnosť kúpil v rámci podnikateľskej činnosti, pričom v súvislosti

s ponukou spätného predaja nehnuteľnosti žalobcovi za sumu 44 000,- Eur tvrdil, že žalobca klame a zavádza súd a súčasne poukázal na uzavretie nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným v 3. rade z 21.5.2012, ktorú žalobca nikdy nenaplnil, na jej základe nikdy neuhrádzal nájomné a v domovej nehnuteľnosti s celou rodinou nerušene býva bez toho, aby nehnuteľnosť žalovanému v 3. rade odovzdal.

7. Vo veci vydal tunajší súd v predchádzajúcom konaní rozsudok č.k. 5C/10/2012-389 z 5.9.2017 v spojení s dopĺňacím rozsudkom č.k. 5C/10/2012-408 z 3.1.2018, ktorým žalobu v celom rozsahu zamietol a žalovaným v 1. až 3. rade vo vzťahu k žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania. Vychádzal zo záveru, že zo strany dražobníka bolo podľa § 12 ods. 1 cit. zákona zaistené ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a v čase konania dražieb, pričom cena predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom, ktorý v čase konania dražby nebol starší ako 6 mesiacov a žalobca ako vlastníak predmetu dražby nevzniesol v zmysle § 12 ods. 5 vyššie citovaného zákona námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby.

8. Na odvolanie žalobcu Krajský súd v Prešove uznesením č. k. 10Co/14/2018-423 a č. k. 10Co/15/2018-423 z 15.1.2019 napadnutý prvostupňový rozsudok č.k. 5C/10/2012-389 z 5.9.2017 v spojení s dopĺňacím rozsudkom č.k. 5C/10/2012-408 z 3.1.2018 zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že súd prvej inštancie nedostatočne zistil skutkový stav veci v dôsledku čoho došlo k nesprávnemu právnemu posúdeniu uplatneného nároku. Zrušený rozsudok podľa neho trpel vadou nedostatočného odôvodnenia a bol nepreskúmateľný. Poukázal na to, že v prejednávanej veci ide o vykonanie veľmi silného záložného práva, ktoré umožňuje veriteľovi dosiahnuť uspokojenie pohľadávky siahnutím na majetok záložcu bez akéhokoľvek predchádzajúceho odobrenia súdom či iným nezávislým tribunálom. Pritom ide okrem iného aj o otázku, či pohľadávka je a v akej je výške. Súdu prvej inštancie vytkol, že nezistil výšku pohľadávky žalovaného v 1. rade proti žalobcovi a jeho manželke v čase vykonania dražby ich obydľia a preto ani neposudzoval primeranosť výkonu záložného práva, ktorý je neprimeraný vtedy keď hodnota zálohou prevyšuje viac ako dvojnásobok hodnotu pohľadávky (rozsudok Krajského súdu v Prešove zo 17.12.2012 sp. zn. 17Co108/2012), respektíve keď hodnota zabezpečenia prevyšuje 140% pohľadávky (rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 7Co/62/2009). V súvislosti s potrebou vysporiadania sa s nedostatkom proporcionality poukázal na uznesenie Ústavného súdu SR z 24. septembra 2014, sp. zn. PL ÚS 23/2014, v kontexte ktorého zaujal názor, že v prípade, ak výsledkom dobrovoľnej dražby mala byť strata hlavného obydľia a pohľadávku bolo možné uspokojiť iným spôsobom nevynímajúc súdny proces s následnou exekúciou vrátane do úvahy prichádzajúcich splátok, musí dobrovoľná dražba predstavovať iba akési ultima ratio, čo je v prejednávanej veci zdôraznené tým, že sa jednalo o opakovanú dražbu, keď žalovaní poukazovali na nízku bonitu - trhovú hodnotu dražených nehnuteľností a cena obdobných nehnuteľností v lokalite, v ktorej sa nachádzal predmet dražby dosahovala dlhodobú nízku cenu, pri ktorej je zrejmé, že nezohľadňuje ani reálne vynaložené náklady na zhodnotenie týchto nehnuteľností. Nedostatkom predchádzajúceho rozsudku súdu prvého stupňa bolo, že sa s týmito relevantnými argumentmi žalobcu v konaní nevyporiadal, keď aj z rozsudku súdneho dvora z 10. septembra 2014 vo veci C-34/13 Kušionová proti Smart Capital, v ktorom Súdny dvor Európskej únie odobril právnu úpravu mimosúdnej exekúcie založenej veci a okrem iného uviedol, že je na súde, aby v konaní o zdržanie sa výkonu záložného práva, respektíve o neplatnosť dražby zohľadnil okrem iných skutočností aj obydľie záložcu, existenciu chránených osôb, a či je (prípadne bolo) nevyhnutné obydľie záložcu vydražiť. Poukázal na to, že predmet zálohu v danom prípade je domovom, tak ako je definovaný aj v uznesení Najvyššieho súdu SR vo veci sp. zn. 6Cdo 279/2012, keď rodinný dom žalobcu a jeho manželky je miesto, kde sa rozvíja súkromný a rodinný život, pričom strata rodinného obydľia by mohla vážne ohroziť nie len práva spotrebiteľa (rozsudok C2013:164, bod 61), ale uviesť prípadne rodinu dotknutého spotrebiteľa - žalobcu do osobitnej citlivej situácie tým, že záložca by sa po strate obydľia stal spolu so svojimi rodinnými príslušníkmi bezdomovcami a navyiac by nedošlo ani k celému uspokojeniu záložného veriteľa t.j. záložný veriteľ by aj naďalej v prípade, ak by sa žalobcovi podarilo získať obydľie, mohol uspokojiť zvyšok svojej pohľadávky v rámci exekúcie aj dražbou v budúcnosti získaného obydľia. Konštatoval, že v práve Únie predstavuje právo na obydľie základné právo zaručené článkom 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd, t.j. aj súd, ktorého rozsudok je predmetom tohto odvolacieho prieskumu zohľadniť pri vykonávaní Smernice 93/13. Akákoľvek osoba nielen žalobca, ktorej hrozí zásah do práva na obydľie by mala v princípe mať možnosť dať si preskúmať proporcionality a dôvodnosť zásahu nezávislým súdom vo svetle relevantných princípov podľa článku 8 Dohovoru, pričom v tejto súvislosti v rozsudku ESLP z 5. júna 2009 vo veci Čosič proti Chorvátsku, sťažnosť č. 28261/06 bolo konštatované, že strata obydľia je najextrémnejšou formou zásahu do práva na rešpektovanie obydľia. Rovnako konštatoval, že zrušený rozsudok okresného

súdu sa nevysporiadal s argumentáciou žalobcu, že cena dosiahnutá vydražením vo výške 21 525,- Eur je suma, ktorá absolútne nezohľadňuje trhovú hodnotu dražených nehnuteľností a uskutočnenie ich predaja nehnuteľností žalobcu v rámci dobrovoľnej dražby za cenu nezanedbateľne nižšiu ako je skutočná hodnota nehnuteľností by bolo poškodením jeho majetkového práva, v súvislosti s čím poukázal na to, že hodnota dražených nehnuteľností bola ohodnotená znaleckým posudkom, ktorý si nechal vyhotoviť žalovaný v 1. rade za účelom zriadenia záložného práva na tieto nehnuteľnosti vo výške 57 792,54 Eur a napriek tomu, že žalobca preukázateľne túto nehnuteľnosť investíciou do nej zveľadil ako aj tie skutočnosti, že nepochybne ceny nehnuteľností s odstupom času rastú je ohodnotený predmet dražby v ďalšom znaleckom posudku, ktorý bol vyhotovený na účely dražobného konania výrazne nižší s tým, že následná cena dosiahnutá vydražením vo výške 21 525,- Eur predstavuje len jednu tretinu zo sumy, na akú bola táto nehnuteľnosť ohodnotená pri zriadení záložného práva a pred jej čiastočným zhodnotením peňažnými prostriedkami, ktoré čerpal žalobca so svojou manželkou formou úveru od žalovaného v 1. rade. Zvýraznil, že oba znalecké posudky si dal vyhotoviť žalovaný v 1. rade s výrazným nepomerom hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností v znaleckom posudku vyhotovenom pre účely zriadenia záložného práva oproti znaleckému posudku vyhotoveným za účelom dražby s tým, že napokon cena dosiahnutá vydražením predstavuje len niečo viac ako jednu tretinu hodnoty tejto nehnuteľnosti, na ktorú bola ohodnotená znaleckým posudkom za účelom zriadenia záložného práva v prospech žalovaného v 1. rade, a to aj po čiastočnej investícii do nej. Uzavrel, že súd prvej inštancie sa nijako nevysporiadal s ohrozením ústavného práva žalobcu na obydlie a v tejto súvislosti s rozhodovacou praxou ústavného súdu ako aj judikatúrou Súdneho dvora Európskej únie najmä vo veci C-34/2013 týkajúcej sa ochrany obydlia, kde došlo k zdôrazneniu práva na obydlie ako základného práva zaručeného článku 7 Charty, ktoré v práve únie musí vnútroštátny súd pri vykonávaní Smernice rady 93/13 z 5. apríla 1993 zohľadniť, na základe čoho sa ukázal záver súdu prvej inštancie o nedôvodnosti nároku žalobcu v zrušenom rozsudku predčasný. Dôvodom zrušenia napadnutého rozhodnutia bolo nedostatočné zistenie skutkového stavu, ktoré malo za následok nesprávne právne posúdenie ako aj nevysporiadanie sa so skutočnosťami relevantnými pre rozhodnutie. Uložil súdu prvej inštancie doplniť dokazovanie za účelom zistenia presnej výšky pohľadávky ku dňu výkonu záložného práva, v tejto súvislosti posúdiť, či uplatnený nárok žalovaných voči žalobcovi formou dobrovoľnej dražby je primeraný vzhľadom na samotnú výšku pohľadávky ako aj namietané ohrozenie práva na obydlie, vypoariadať sa s námietkou žalobcu ohľadom údajnej účelovosti konania žalovaného v 3. rade, ktorý mal tieto nehnuteľnosti ponúknuť žalobcovi na spätnú kúpu za sumu 44.000,- Eur s tým, že účelovo došlo v priebehu dražby k podhodnoteniu ich reálnej, respektíve trhovej ceny a svoje rozhodnutie náležite odôvodniť.

9. Dodatkom č. 2 k Rozvrhu práce Okresného súdu Bardejov na rok 2020 došlo s účinnosťou k 8.1.2020 k zmene zákonného sudcu, ktorým bol vo veci vydaný tento rozsudok.

10. Po vrátení veci súdom prvej inštancie a pridelení veci novému zákonnému sudcovi vyššie označeným dodatkom k Rozvrhu práce Okresného súdu Bardejov na rok 2020 súd vykonal pojednávanie 19.2.2020, na ktoré boli predvolané všetky subjekty vystupujúce na niektorej zo strán skonania v dostatočnom časovom predstihu, ktoré po vykonaní časti dokazovania bolo odročené na termín 18.3.2020 o 10.00 hod., termín ktorého vzali na vedomie žalobca, právny zástupca žalobcu, štatutárny zástupca žalovaného v 2. rade aj právna zástupkyňa žalovaného v 3. rade, pričom predvolanie na neho bolo právnenému zástupcovi žalovaného v 1. rade doručené 8.3.2020. Tento termín pojednávania však bol 13.3.2020 odročený na termín 27.4.2020 z dôvodu preventívno-hygienických opatrení na zabránenie šírenia vírusovej infekcie COVID 19, v súlade s opatrením predsedníčky Okresného súdu Bardejov sp. zn. 1SprO/565/2020 z 11.3.2020 a v nadväznosti na opatrenia Úradu verejného zdravotníctva o čom boli upovedomené všetky subjekty na oboch sporových stranách, resp. ich právni zástupcovia (a právny zástupca žalovaného v 1. rade konkrétne 30.3.2020). Aj tento termín pojednávania súd 17.4.2020 odročil na termín 11.6.2020 s poukazom na pretrvávajúce dôvody pre použitie preventívno-hygienických opatrení na zabránenie šírenia vírusovej infekcie COVID 19 v súlade s opatrením predsedníčky Okresného súdu Bardejov sp. zn. 1SprO/565/2020 z 11.3.2020 a jeho doplneniami a v nadväznosti na zákon č. 62/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú ďalšie zákony (ďalej len „zákon č. 62/2020 Z.z.“), pričom o zmene termínu pojednávania boli upovedomené všetky subjekty na oboch sporových stranách, resp. ich právni zástupcovia (konkrétne právny zástupca žalovaného v 1. rade 6.5.2020).

11. Na termín pojednávania nariadený na 11.6.2020 sa po vyvolaní veci do pojednávacej miestnosti dostavili len právny zástupca žalobcu, ktorý ospravedlnil neprítomnosť žalobcu na pojednávaní a

zástupca žalovaného v 2. rade. Do začatia pojednávania bolo súdu doručené (a konajúcemu sudcovi na rozhodnutie o ďalšom procesnom postupe predložené) e-mailom odoslaným 11.6.2020 o 7:16 iba ospravedlnenie neúčasti na pojednávani žalovaného v 3. rade a jeho právneho zástupcu spolu so žiadosťou o rozhodnutie v ich neprítomnosti, ktoré súd prítomným oboznámil a pre ďalšie konanie akceptoval. Keďže do začiatku pojednávania o 10.00 hod. nebolo zo strany žalovaného v 1. rade a jeho právneho zástupcu (predvolanie na pojednávanie právneho zástupcovi žalovaného v 1. rade vykázané 8.3.2020, posledné upovedomenie o zmene termínu pojednávania 6.5.2020) doručené žiadne ospravedlnenie ani žiadosť o odročenie pojednávania, súd rozhodol, že bude pojednávať v neprítomnosti žalobcu, žalovaného v 1. a 3. rade a právnych zástupcov žalovaných v 1. a 3. rade a na jeho konci vyhlásil vo veci tento rozsudok.

12. Po vykonaní pojednávania bolo preverení súdneho registra zistené, že v priebehu pojednávania o 10:50 hod. (viď záznam z prílohou na č.l. 723 a nasl. spisu) bolo do elektronického súdneho spisu priradené v tento deň doručené elektronické podanie právneho zástupcu žalovaného v 1. rade obsahujúce jeho ospravedlnenie neúčasti na pojednávani a žiadosť o zrušenie a odročenie pojednávania z dôvodu opierajúceho sa o § 3 zákona č. 62/2020 Z. z. a poukazom na to, že v danom prípade nejde o mimoriadne špecifické okolnosti, pre ktoré je nevyhnutné pojednávanie vykonať. K tejto právny zástupcom žalovaného v 1. rade vyvolanej procesnej situácii súd uvádza, že ním označeným ustanovením zákona č. 62/2020 Z. z. nebolo všeobecným súdom zakázané v jednotlivých veciach vykonávať nariadené pojednávania (uvedené by bolo nepochybne v rozpore s čl. 46 a nasl. Ústavy slovenskej republiky), ale len v záujme ochrany zdravia zakotvené obmedzenie, podľa ktorého súdy v čase mimoriadnej situácie alebo núdzového stavu vykonávajú pojednávania v nevyhnutnom rozsahu. Podľa názoru súdu v danej veci bola daná objektívna potreba vykonania pojednávania, pretože bez neho by vzhľadom na ústavné limity dané čl. 48 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky a zákonné limity dané §177 ods. 1 zákona č. 160/2015 Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „C.s.p.“) nebolo možné dosiahnuť vydanie meritórneho rozhodnutia súdom prvého stupňa pri naplnení práva na verejné prerokovanie veci bez zbytočných prieťahov. V danom prípade ide o osem rokov trvajúci spor (tzv. reštančnú vec), ktorú je povinný súd vybavovať prednostne. Preto zhodnotiac priaznivú epidemiologickú situáciu na území Slovenskej republiky ako aj zohľadniac zmeny hygienicko-epidemiologických opatrení na všetkých súdoch Slovenskej republiky od 2.6.2020 (viď <<http://www.justice.gov.sk/Stranky/Ministerstvo/Opatrenia-COVID-19.aspx>>) súd zastáva názor, že zvolený postup (t. j. vykonanie pojednávania), po predchádzajúcom opakovanom odročení pojednávania z tohto dôvodu a pri včasnom doručení upovedomenia o zmene termínu pojednávania je v súlade s § 3 ods. 1 písm. a) zákona č. 62/2020 Z. z. Konaním v rozpore s označeným ustanovením by bol len taký postup súdu, pri ktorom by súd nariadil a vykonal pojednávanie napríklad vo veci, v ktorej pojednávanie nariaďovať v zmysle § 177 ods. 2 C.s.p. nemusí, čo však nie je tento prípad. V zmysle § 183 C.s.p. možno pojednávanie odročiť len z dôležitých dôvodov a na návrh strany podaný bezodkladne potom, čo sa o ňom strana dozvedela, pričom od advokáta možno okrem dôvodov, ktoré nastali krátko pred pojednávaním a prípadu, ak advokát preukáže, že strana ktorú zastupuje odôvodnene trvá na zastúpení týmto advokátom vždy spravodlivo žiadať, aby sa dal zastúpiť iným advokátom. S ohľadom na uvádzané súd konštatuje, že aj v prípade včasného doručenia žiadosti o odročenie pojednávania pred jeho otvorením, neboli splnené podmienky pre kladné vyhovie tejto jeho žiadosti a súd by takejto žiadosti nevyhovel. Dôvod, ktorý právny zástupca žalovaného v podaní doručenom 11.6.2020 uvádza, nepochybne nenastal krátko pred pojednávaním a o odročenie z tohto dôvodu tak mohol žalovaný žiadať aj vo svojom poslednom doručovanom podaní z 21.5.2020. Teda táto jeho žiadosť nebola podaná bezodkladne a nebolo v nej ani tvrdené, že by u právneho zástupcu vznikol v krátkom čase pred pojednávaním taký dôležitý dôvod, pre ktorý by sa nemohol na skoro dva mesiace predtým nariadený termín pojednávania dostaviť. Navyše pri svojej predchádzajúcej žiadosti o odročenie pojednávania (19.2.2020) právny zástupca žalovaného v 1. rade svoju žiadosť doručoval aj priamo na e-mailovú adresu súdnej asistentky súdneho oddelenia, do ktorého bola vec pridelená na prerokovanie (viď č.l. 545), čo by umožnilo súdu včasnú reakciu na jeho žiadosť o odročenie pojednávania postupom podľa § 183 ods. 4 C.s.p., v tomto prípade si však zvolil postup jeho doručovania len do elektronickej schránky, pri ktorom dochádza k omeškaniu reálneho doručenia žiadosti konajúcemu sudcovi pre potrebu overenia podpisov a pečatí v elektronickej správe a jej následného priradenia do príslušného súdneho oddelenia. Aj vzhľadom na opísané okolnosti súd považoval za potrebné na túto okolnosť osobitne v odôvodnení tohto rozsudku reagovať.

13. V priebehu celého konania súd na nariadených pojednávaniach vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu a štatutárneho zástupcu žalovaného v 2. rade (dražobníka) a oboznámením

listinných dôkazov zabezpečených do spisu, hlavne: notárska zápisnica z 8.12.2011 N 898/2011, Nz 52748/2011, NCRIs 54198/2011, zmluva o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 29.3.2006, zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátna zmluva z 29.3.2006, znalecký posudok č. 9/2010 znalkyne Ing. Emílie Hasíkovej na č.l. 110-146, oznámenie o dobrovoľnej dražbe sp. zn. F. XXXXXX z 26.10.2011, oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. F. XXXXXX z 9.12.2010, oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. DD 901510 z 3.6.2010, nájomná zmluva medzi žalovaným v 3. rade a žalobcom z 21.5.2012, výzva spoločnosti EOS KSI Slovensko, s.r.o. z 27.1.2014, oznámenie o postúpení pohľadávky žalovaného v 1. rade z 30.12.2013, znalecký posudok znalkyne Ing. Emílie Hasíkovej č. 10/2011 zo 7.8.2011, výzva žalovaného v 3. rade zo 16.4.2012 s nájomnou zmluvou z 21.5.2012, vyhlásenie navrhovateľa dražby o spôsobilosti predmetu dražby a sume splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon dražby z 2.8.2010, znalecký posudok č. 30/2006 znalca Ing. Jozef Šoltýs zo dňa 10.3.2006, vyjadrenie právneho zástupcu žalovaného v 1. rade z 30.5.2017, vyjadrenie žalovaného v 2. rade zo 6.4.2017, vyjadrenie žalovaného v 2. rade zo 17.9.2019, vyjadrenie žalobcu z 18.12.2019, znalecký posudok č. 9/2010 Ing. Emílie Hasíkovej z 25.6.2010, list vlastníctva č. XXX, kat. územie T., zmluva o pôžičke a obmedzení prevodu nehnuteľností z 15.3.1982, rozhodnutie Štátneho notárstva v Bardejove č. D 498/87 z 20.8.1987, rozhodnutie Miestneho národného výboru v Rešove č. 143/89 z 19.7.1989 spolu s geometrickým plánom, kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena z 5.2.1991, darovacia zmluva zo 6.2.2003 ako aj ostatným obsahom spisu, pričom vo veci bol súdom zistený nasledovný skutkový stav.

14. Z výsluchu žalobcu realizovaného v priebehu konania vyplýva, že k dražbe svojho obydľia mal komunikovať so žalovaným v 2. rade, pretože bol zúfalý, pričom mu bolo odporúčané nechať cenu v dražbe spadnúť, aby mal možnosť dom späťne od vydražiteľa odkúpiť. Svedčil, že po získaní prostriedkov z úveru investoval do rekonštrukcie nových rozvodov, kuchyne, zateplenia, omietok a vykurovania. Potvrdil doručovanie oznámenia o dražbách, ako aj svoju prítomnosť na mieste konania dražby a tvrdil aj snahu smerovanú k žalovanému v 1. rade o uzavretie dohody o odklade splátok pohľadávky z úveru. Rovnako pripustil doručovanie oznámenia žalovaného v 1. rade o zosplatnení úveru s určitým časovým odstupom od kedy prestal poskytnutý splátkový úver splácať ako aj doručovanie znaleckých posudkov pri postupne realizovaných dražbách predmetných nehnuteľností. Tvrdil, že cenu určenú znaleckým posudkom nenamietal riadiac sa už spomínaným odporúčaním, že cenu dražených nehnuteľností má „nechať spadnúť“.

15. Z výsluchu žalovaného v 2. rade bolo súdom zistené, že ním bola opakovane organizovaná dražba predmetných nehnuteľností, pričom pri žalobou napadnutom treťom pokuse bol vykonaný dražobný proces nanovo, teda na základe nového znaleckého posudku 10/2011 a nie ako dražba opakovaná. Popieral komunikáciu niektorého zo zamestnancov žalovaného v 2. rade so žalobcom o padaní ceny dražených nehnuteľností, ako aj akékoľvek ovplyvňovanie dražby dohodami s vydražiteľom, s odôvodnením, že dražiteľ nemôže ovplyvniť, kto sa dražby zúčastní ani kto bude vydražiteľom. Prezentoval názor, že ceny nehnuteľností v roku 2006 boli na vzostupe, avšak v čase dražby pre krízu naopak na poklese, pričom v tom čase o dražené nehnuteľnosti bol nízky dopyt, o čom svedčí neúčasť vydražiteľov v prvých dvoch kolách dražby. Tvrdil, že oznámenia o konaní dražby boli zverejňované na úradnej tabuli Obecného úradu Rešov, v Obchodnom vestníku, v Notárskom centrálnom registri dražieb, inzertnom časopise Bardejovsko, a na internetovej stránke dražobníka. Okolnosti dražby v úmysle žalobcu poškodiť netajil, mohol teda aj žalobca prípadných záujemcov o nehnuteľnosť informovať o realizovanej dražbe. Odmietal, že by pri realizácii dražobného procesu disponoval znaleckým posudkom č. 30/2006 z 10.3.2006. K vyšším vyvolávacím cenám (53 000,- Eur a 45 000,- Eur), než ktoré vyplývajú zo znaleckého posudku vyhotoveného v súvislosti s prvými dvoma dražbami tvrdil, že táto cena bola dohodnutá so žalovaným v 1. rade, za účelom dosiahnutia čo najvyššieho výťažku. Mal za to, že znalecký odhad nepredstavuje trhovú cenu, ale je len odhadom najpravdepodobnejšej ceny. Tvrdil, že rozpor medzi jednotlivými znaleckými posudkami nie je bez konzultácie zrejmý, žalobca ani nevzniesol voči znaleckým posudkom žiadne námietky a dražobník nie je znalcom, preto nemohol obsah znaleckých posudkov preskúmať.

16. Z notárskej zápisnice z 8.12.2011, číslo N 898/2011 NZ 52748/2011, NCRIs 54198/2011 spísanej v priestoroch Penziónu Šariš - reštaurácia SORAYA v Prešove, Sabinovská 5048/1, notárkou JUDr. Ľudmilou Chodelkovou, so sídlom 1. mája 5, 010 01 Žilina bolo zistené, že označeného dňa sa na uvedenom mieste konala dražba nehnuteľností v katastrálnom území T.: rodinný dom súpisné číslo X postavený na parcele CKN č. XXX, parcela CKN č. XXX - záhrady o výmere 356 m², parcela CKN

č. XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 637 m², zapísané na LV č. XXX, ktorých vlastníkom bol žalobca. Zo zápisnice vyplýva, že oznámenie dražobníka o dobrovoľnej dražbe číslo F. XXXXXX z 26.10.2011 so všetkými potrebnými údajmi bolo uverejnené v Notárskom centrálnom registri dražieb dňa 31.10.2011 pod spisovou značkou registra NCRdr číslo 7032/2011. Všeobecná hodnota predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom č. 10/2011 znalkyne Ing. Hasíkovej v sume 28 700,- Eur. Dražobnú zábezpeku zložil jeden účastník dražby (žalovaný v 3. rade). Podľa obsahu zápisnice, v rámci priebehu dražby licitátor oboznámil prítomných so zistenou cenou predmetu dražby 28 700,- Eur, najnižším podaním 28 700,- Eur a minimálnym prihodením 300,- Eur. Licitátor vyhlásil najnižšie podanie vo výške 28 700,- Eur a vyzval účastníka dobrovoľnej dražby, aby urobil svoje podanie. Účastník dobrovoľnej dražby na výzvu licitátora nereagoval. Licitátor postupne znižoval najnižšie podanie až na sumu 21 525,- Eur. Prítomný účastník s poradovým číslom 23 urobil podanie vo výške 21 525,- Eur. Ani po dvojnásobnej výzve licitátora vyššie podanie urobené nebolo, preto po tretej výzve vykonal licitátor príklep účastníkovi dražby, ktorý urobil najvyššie podanie a predmet dražby tak vydražil žalovaný v 3. rade.

17. Stranami konania nebolo spochybnené, že by oznámenie o dobrovoľnej dražbe sp. zn. F. XXXXXX z 26.10.2011 neobsahovalo náležitosti vyžadované § 17 v tom čase platného znenia zákona o dobrovoľných dražbách a ani súd takéto nedostatky v predmetnom oznámení nezistil. Pri oboznamovaní dôkazov o zasielaní oznámenia o dražbe žalobcovi, resp. zasielaní znaleckého posudku č. 10/2011 na pojednávaní konanom 5.12.2013 a na pojednávaní 19.4.2013 bolo zistené, že žalovaný v 2. rade odoslal 2.11.2011 na adresu žalobcu (T. 4) zásielku označenú podľa doručky „znalecký posudok č. 10/2011 + OODD 901510“, podacia pečiatka na pošte Žilina 2, ktorá bola podľa pečiatky pošty vrátená 28.11.2011 ako neprevzatá v odbernej lehote. Doručenie oznámenia o dražbe žalobcovi a jeho manželke vyplýva osobitne aj z doručky oboznámenej na pojednávaní konanom 19.4.2013, u žalobcu je doručenie vykázané 21.11.2011 (prvý pokus o jeho doručenia poštovým doručovateľom bol vyznačený na 4.11.2011).

18. Z predloženého oznámenia o dobrovoľnej dražbe z 3.6.2010 bolo zistené, že pred napadnutou dražbou žalovaný v 2. rade organizoval dobrovoľnú dražbu označených nehnuteľností na základe návrhu žalovaného v 1. rade s dátumom konania 1.10.2010 o 12.00 hod. v Salóniku Hotela Šariš, SNP č. 1, 085 01, Bardejov s najnižším podaním 53 000,- Eur, pri deklarovaní odhadu ich všeobecnej hodnoty na podklade znaleckého posudku 9/2010 Ing. Emílie Hasíkovej z 25.6.2010 v sume 30 900,- Eur.

19. Z ďalšieho oznámenia o dobrovoľnej dražbe z 9.12.2010 bolo zistené, že žalovaný v 2. rade organizoval aj dobrovoľnú dražbu označených nehnuteľností na základe návrhu žalovaného v 1. rade s dátumom konania 1.10.2010 o 12.00 hod. v Salóniku Hotela Šariš, SNP č. 1, 085 01, Bardejov s najnižším podaním 45 000,- Eur, pri deklarovaní odhadu ich všeobecnej hodnoty na podklade znaleckého posudku 9/2010 Ing. Emílie Hasíkovej z 25.6.2010 v sume 30 900,- Eur. Medzi stranami nebolo sporné, že na týchto dvoch predchádzajúcich dražbách neboli predmetné nehnuteľnosti vydražené.

20. Zo znaleckého posudku č. 10/2011 zo 7.8.2011 vypracovaného znalkyňou Ing. Emíliou Hasíkovou (čl. 232 a nasl. spisu) bola stanovená všeobecná hodnota dražených nehnuteľností v katastrálnom území T. zaokrúhlene na sumu 28 700,- Eur. Z jeho obsahu bolo zistené, že znalkyňa pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností vychádzala z údaju o začiatku užívania stavby 1970 ustáleného na základe potvrdenia rodinného domu vydaného Obecným úradom Rešov 5.2.2003 (viď podklady získané znalcom pod bodom 5.2, str. 2 znaleckého posudku). Podkladom tohto znaleckého posudku bol aj skorší znalecký posudok č. 9/2011 z 25.6.2011 (správne 9/2010 z 25.6.2010) vypracovaný totožnou znalkyňou.

21. Zo znaleckého posudku č. 9/2010 z 25.6.2010 vypracovaného znalkyňou Ing. Emíliou Hasíkovou, (č. l. 110 a nasl. spisu) bola stanovená všeobecná hodnota dražených nehnuteľností v katastrálnom území T. zaokrúhlene na sumu 30 900,- Eur. Z jeho obsahu bolo zistené, že znalkyňa pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností vychádzala z údaju o začiatku užívania stavby 1970 ustáleného na základe potvrdenia rodinného domu vydaného Obecným úradom Rešov 5.2.2003 (viď podklady získané znalcom pod bodom 5.2, str. 2 znaleckého posudku). Podkladom tohto znaleckého posudku bol aj skorší znalecký posudok č. 30/2006 z 10.3.2006 vypracovaný znalcom Ing. Jozefom Šoltýsom 10.3.2006, ktorý jej bol dodaný zadávateľom, t.j. žalovaným v 2. rade.

22. Zo znaleckého posudku č. 30/2006 vypracovaného znalcom Ing. Jozefom Šoltýsom 10.3.2006, t.j. bezprostredne pred uzavretím zmluvy o splátkovom úvere z 29.3.2006 a zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy z 29.3.2006 (č. I. 256 a nasl. spisu) bola stanovená všeobecná hodnota dražených nehnuteľností v katastrálnom území Rešov zaokrúhlene na sumu 56 429,66 Eur (t. j. 1 700 000 SKK). Z jeho obsahu bolo zistené, že znalec pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností vychádzal z údajov o začiatku užívania stavby 1982 ustáleného na základe potvrdenia rodinného domu vydaného Obecným úradom Rešov 7.3.2006 (viď podklady získané od objednávateľa pod bodom 1.5.1, str. 2 znaleckého posudku).

23. Z oboznámenej zmluvy o pôžičke a obmedzení prevodu nehnuteľností uzavretej Slovenskou štátnou sporiteľňou, okresnou pobočkou Bardejov a Q. W. z 15.3.1982 bolo zistené, že na výstavbu rodinného domu, ktorý mal byť postavený na parcele č. XXX, k. ú. Rešov, vedenej na LV č. XXX Slovenská štátna sporiteľňa poskytla dlžníkovi pôžičku v sume 60 000,- Kčs za 2,7% ročný úrok. Z rozhodnutia Miestneho národného výboru v Rešove č. 143/89 z 19.7.1989 bolo zistené, že ním bolo pre budovu postavenú na parcele č. XXX, k.ú. T. pridelené súpisné č. X. Z tohto rozhodnutia ďalej vyplýva, že rozhodnutie o uvedení do trvalého užívania vydal Okresný národný výbor-odbor územného plánovania a stavebného poriadku Bardejov pod č. XXX/XXXX-S. dňa 8.12.1987.

24. Vlastníctvo k tomuto rodinnému domu evidovanému odborom katastra Okresného úradu Bardejov na LV č. XXX, postavenému na parcele č. XXX, k.ú. T. v období predchádzajúcom jeho vydraženiu napadnutou dražbou vyplýva žalobcovi z postupnosti jeho prechodu zo stavebníka Q. W. na P. W. a Annu Pagáčovú (rozhodnutie Štátneho notárstva v Bardejove sp. zn. D 398/87 z 20.8.1987), následného prevodu na P. V. s manž. V. V. (kúpna zmluva z 5.2.1991) a ďalšiemu jeho prevodu na žalobcu (darovacia zmluva zo 6.2.2003). Z obsahu úplného listu vlastníctva č. XXX v časti B - poznámky vyplýva, že pod pol. v. z. XX/XX bolo zaznamenané oznámenie o začatí výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou realizovanou Slovenskou sporiteľňou, a.s., Bratislava na dražené nehnuteľnosti.

25. Zo zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX z 29.3.2006 bolo zistené, že žalovaný v 1. rade poskytol žalobcovi s manželkou splátkový úver (druh úveru: ÚverPLUS na bývanie) v sume 33 193,92 Eur (1 000 000,- Sk) za úrokovú sadzbu 6,25% ročne v deň uzavretia úverovej zmluvy, ktorý bol žalobca s manželkou zaviazaný uhradiť v 354-och splátkach v sume po 215,66 Eur (6 497,- SKK) splatných mesačne k 20. dňu v kalendárnom mesiaci, pri konečnej splatnosti úveru 20.3.2036, dohodnutom poplatku za poskytnutie úveru v sume 7 000,- Sk z prostriedkov úveru a poplatku za správu úveru 50,- Sk mesačne. Podľa čl. II bodu 2. tejto zmluvy, sa žalobca oboznámil s všeobecnými obchodnými podmienkami a úverovými podmienkami žalovaného v 1. rade a zaviazal sa ich dodržiavať.

26. Zo súbežne uzavretej zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy z 29.3.2006 bolo zistené, že zriadeným záložným právom zabezpečenou pohľadávkou bola pohľadávka žalovaného v 1. rade zo zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX z 29.3.2006, ktorú tvorí istina vo výške 33 193,92 Eur (1 000 000,- Sk), úroky z omeškania a všetky poplatky a náklady spojené s Úverovou zmluvou, pohľadávka s príslušenstvom, ktorá vznikne v súvislosti s odstúpením alebo vypovedaním zmluvy alebo v súvislosti so zánikom úverovej zmluvy iným spôsobom ako splnením, odstúpením alebo vypovedaním, pohľadávka, alebo jej príslušenstvo na vydanie bezdôvodného obohatenia v súvislosti s plnením záložného veriteľa dlžníkovi bez právneho dôvodu, z neplatného právneho úkonu alebo z právneho dôvodu, ktorý odpadol a tiež pohľadávka, ktorá vznikne na základe zmeny právneho vzťahu založeného úverovou zmluvou. Ako záloh boli v zmluve špecifikované dražené nehnuteľnosti. Podľa časti II čl. III tejto zmluvy, záložné právo zaniká okrem splatenia celej zabezpečenej pohľadávky aj okamihom, keď nastanú iné skutočnosti, na základe ktorých zaniká záložné právo podľa zákona alebo podľa zmluvy o záložnom práve. Podľa časti II čl. V ak záložca nebude riadne a čas splácať pohľadávku, je záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva v rámci ktorého uspokojí svoju pohľadávku z výťažku predaja Zálohu spôsobom dohodnutým vo Všeobecných obchodných podmienkach.

27. Z oznámenia o postúpení pohľadávky z 30.12.2013 vystaveného žalovaným v 1. rade bolo zistené, že pohľadávka z predmetného úveru vo výške 31 790,82 Eur s príslušenstvom mala byť na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok č. XXXX/XXXX/CE uzatvorenej 13.12.2013 postúpená na spoločnosť EOS KSI Slovensko s.r.o. Následne výzvou z 27.1.2014 vystavenou spoločnosť EOS KSI Slovensko s.r.o. bol žalobca vyzvaný na zaplatenie sumy 32 208,55 Eur pozostávajúcej zo základnej pohľadávky

v sume 26 322,11 Eur, úrokov z omeškania v sume 5 736,44 Eur a ostatného príslušenstva v sume 150,- Eur.

28. Z ponuky na odkúpenie domu podpísanej za žalovaného v 3. rade J.. Q. C. vyplýva, že žalobcovi a jeho manželke žalovaný v 3. rade listom z 21.5.2012 ponúkol odkúpenie nehnuteľnosti za sumu 44 000,- Eur s tým, že v prípade prevodu vlastníctva vydražených nehnuteľností sa ku dňu odkúpenia odpočíta suma rovnajúca sa súčtu vyplateného nájomného podľa nájomnej zmluvy. Platnosť tejto ponuky žalovaný v 3. rade obmedzoval na obdobie trvania nájomného vzťahu vydražených nehnuteľností.

29. Z nájomnej zmluvy z 21.5.2012 uzatvorenej medzi žalovaným v 3. rade a žalobcom s manželkou bolo zistené, že žalovaný prenechal vydraženú nehnuteľnosť žalobcovi s manželkou do nájmu na dobu určitú od 1.5.2012 do 31.7.2012 a to za mesačné nájomné v sume 300,- Eur. Podľa čl. VII tejto zmluvy, nájom domu zaniká uplynutím dobu nájmu, písomnou dohodou, alebo tretí deň od nevyplatenia nájomného riadne a včas podľa predmetnej zmluvy.

30. Podľa § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, v znení účinnom v čase konania napadnutej dražby, navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

31. Podľa § 11 ods. 1 a 4 zákona o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase konania napadnutej dražby, miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. 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.

32. Podľa § 12 ods. 1 až 4 zákona o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase konania napadnutej dražby, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku 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. 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. Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

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

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

35. Podľa § 21 ods. 2, 4 a 5 zákona o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase konania napadnutej dražby, v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

36. Podľa § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách v znení účinnom od 1.6.2014, 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.

37. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) 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.

38. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka v znení platnom v čase konania dražby záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

39. Podľa § 151b ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení platnom v čase konania dražby záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na hnutel'nú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona.

40. Podľa § 151e ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení platnom v čase konania dražby Záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

41. Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení platnom v čase konania dražby, 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.

42. Podľa § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka predať záloh spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva alebo na dražbe môže záložný veriteľ najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Ak je záložné právo registrované v registri záložných práv a deň registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv je neskorší, ako deň oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi a ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, 30-dňová lehota začína plynúť odo dňa registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv.

43. Dražbou je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie

podanie [§ 2 písm. a) zákona o dobrovoľných dražbách]. V prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Toto právo zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu (§ 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách). Aj keď neplatnosť dražby môže byť vyslovená len z dôvodov porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, zákon pre ich uplatnenie na súde žiadnu lehotu neustanovuje. Ak bolo v stanovenej (3 mesačnej) lehote začaté konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, môže žalobca dôvody, pre ktoré považuje dražbu za neplatnú, označiť (tvrdiť) nielen v žalobe, prípadne pred uplynutím 3 mesačnej lehoty uvedenej v § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, ale aj kedykoľvek počas konania a súd môže vysloviť (určiť) neplatnosť dobrovoľnej dražby nielen z dôvodov, ktoré boli v priebehu konania tvrdené, ale i ktoré vyšli v konaní inak najavo, aj keď ich žiadna zo strán sporu neoznačila. V konaní o neplatnosť dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách tak súdu nič nebráni vysloviť neplatnosť dražby na základe i takej skutkovej okolnosti, ktorú síce žalobca v žalobe uviedol, hoci výslovne nenamietal jej rozpor so zákonom, ani ju výslovne neoznačil za dôvod neplatnosti dražby; takýto postup nenaruša kontradiktórnosť konania a s tým spojenú zásadu rovnosti strán sporu, súd tu nepomáha jednej zo strán sporu v uplatňovaní jej práv (nedopĺňa jej žalobný „prednes“ a nevyhľadáva za ňu „rozhodujúce skutočnosti“, ani nemení ňou uplatnené právo), ale vykonáva to, čo je jeho výlučnou úlohou, teda aplikáciu práva na zistený skutkový stav. Lehota uvedená v § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách teda slúži k uplatneniu práva na vyslovenie (určenie) neplatnosti dobrovoľnej dražby a nie aj na vymedzenie jednotlivých dôvodov tejto neplatnosti. Ustanovenie § 21 zákona o dobrovoľných dražbách v znení účinnom do 30. septembra 2013, upravujúce právo domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby totiž žiadnu koncentračnú zásadu ohľadne uplatňovania dôvodov neplatnosti dražby neobsahovalo. Preto ak došlo v stanovenej lehote k začatiu konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, žalobca môže aj po uplynutí 3 mesačnej prekluzívnej lehoty namietat' i ďalšie dôvody jej neplatnosti (k týmto záverom pozri hlavne rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 11. apríla 2006, sp. zn. 21 Cdo 1679/2005, a tiež uznesenie Najvyššieho súdu SR z 5. júna 2019, sp. zn. 8 Cdo 58/2018).

44. Predpokladom aktívnej legitímácie podľa citovaného ustanovenia § 21 zákona o dobrovoľných dražbách je také ukrátenie žalobcu na jeho právach, ktoré je priamym dôsledkom porušenia označeného zákona. Tento zákon však neustanovuje, o aké práva môže ísť, v dôsledku čoho postačí, ak bude v konaní preukázané, že v dôsledku vykonania dobrovoľnej dražby, pri ktorej bol porušený zákon, prišiel o svoje právo, jeho obsah sa zmenil na jeho úkor alebo nenadobudol právo, aké nadobudnúť mohol. Pokiaľ žalobu podáva bývalý vlastník predmetu dražby, postačí preukázať, že nebyť porušenia zákona pri dobrovoľnej dražbe, nestratil by svoje vlastnícke právo k predmetu dražby, prípadne by zaň získal právo na majetkovú hodnotu vo väčšom rozsahu. Zmyslom dobrovoľnej dražby (vo všeobecnosti, teda nielen v rámci výkonu záložného práva) je totiž speňažiť predmet dražby verejným a transparentným konaním [§ 2 písm. a) zákona o dobrovoľných dražbách] čo najvýhodnejšie, teda zabezpečiť pre vlastníka predmetu dražby čo najvyššiu cenu zaň (najvyššie podanie). Osobitne potom z § 151m ods. 8 v spojení s § 151a Občianskeho zákonníka možno vyvodit', že účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby je speňažiť záloh a z výťažku uspokojiť pohľadávku záložného veriteľa, teda splniť (časť) dlhu dlžníka. Pokiaľ po tomto uspokojení zostane časť výťažku (hyperocha), má na ňu nárok záložca - vlastník predmetu dražby. Vlastník predmetu dražby je dotknutý na svojich právach už tým, že v dobrovoľnej dražbe nebol dosiahnutý taký výťažok aký byť dosiahnutý mohol, a teda v dôsledku toho za predmet dražby nezískal takú peňažnú protihodnotu akú mohol, resp. že v dôsledku toho záložný veriteľ neuspokojil svoju pohľadávku v dostatočnom rozsahu, v akom by ju mohol uspokojiť, ak by sa dosiahol výťažok vyšší, prípadne dokonca nevzniklo vlastníčkovi žiadne alebo len menšie právo na vydanie zvyšku výťažku.

45. V okolnostiach prejednávanej veci, aplikujúc platné objektívne právo na zistený skutkový stav konajúci súd v prvom rade dospel k záveru, že v dražobnom procese došlo k porušeniu § 12 ods. 1 prvej vety zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý ukladá dražobníkovi zaistiť ohodnotenie dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Tým súčasne došlo aj k ukráteniu žalobcu na jeho právach v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Povinnosť dražobníka zaistiť ohodnotenie dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby podľa názoru konajúceho súdu nevylučuje ani povinnosť vyplývajúca z druhej vety § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorej musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom. Podstatou (zmyslom) tohto zákonného ustanovenia je, aby pred vykonaním dražby bola objektívne zistená skutočná všeobecná hodnota draženej veci, ktorá je v danom mieste a danom čase obvyklá. Na tomto mieste je potrebné

pripomenúť, že žalobca už v žalobe (a potom aj počas celého súdneho konania) namietal neprimeranosť všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností, zistenej znaleckým posudkom. V danom prípade bolo vykonaným dokazovaním preukázané, že pred napadnutou dražbou žalovaný v 2. rade ako dražobník zaistil ocenenie predmetu dražby znaleckým posudkom č. 10/2011 znalkyne Ing. Emílie Hasíkovej, ktorá všeobecnú hodnotu na dražbu určených nehnuteľností ustálila k 7.8.2011 v sume 28 700,- Eur a pri jej určení sa spravovala potvrdením Obecného úradu Rešov z 5.2.2003, podľa ktorého dom súp. č. X na parcele C KN č. XXX bol daný do užívania v roku 1970. Pritom znalec Ing. Šoltýs v znaleckom posudku č. 30/2006 z 10.3.2006, ktorý vychádzal pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti z predpokladu, že dom súp. č. X na parcele C KN č. XXX bol postavený v roku 1982, zistil všeobecnú hodnotu založených a neskôr dražených nehnuteľností v sume 1 700 000,- Sk, t.j. v sume 56 429,66 Eur, čo v podstate predstavuje dvojnásobok hodnoty zistenej znaleckým posudkom znalkyne Ing. Emílie Hasíkovej. Súd v konaní neuveril tvrdeniam dražobníka (žalovaného v 2. rade) produkovaným v priebehu súdneho konania, že pred realizovanou dražbou nemal znalecký posudok Ing. Šoltýsa 30/2006 k dispozícii, keďže priamo z prvého znaleckého posudku Ing. Hasíkovej č. 9/2010 z 25.6.2010 nepochybne vyplýva, že jej bol ako jeden z podkladov poskytnutý priamo objednávateľom, t.j. žalovaným v 2. rade. V konaní tiež nebolo sporné, že pri dvoch skorších dražbách predchádzajúcich napadnutej dražbe si žalovaný v 1. rade so žalovaným v 2. rade v zmluve o vykonaní dražby dohodli vyvolávaciu cenu v sume 53 000,- Eur a 45 000,- Eur. Aj táto skutočnosť podľa názoru súdu indikuje, že nielen žalovanému v 1. rade ako navrhovateľovi dražby, ale aj žalovanému v 2. rade ako dražobníkovi musela byť informácia o pôvodne vyššej všeobecnej hodnote draženého majetku známa. Pokiaľ dražobník vedel o tom, že päť rokov pred vypracovaním znaleckého posudku č. 10/2011 zo 7.8.2011 iný znalec ocenil dražené nehnuteľnosti na dvojnásobok, potom nemôže byť v súlade s primeranou odbornou starostlivosťou, ktorú možno od dražobníka vyžadovať, aby tieto zásadné rozdiely v hodnote dražených nehnuteľností nepodrobil dodatočnému prieskumu zameranému na zistenie dôvodov týchto neprehliadnuteľných rozdielov v znaleckých posudkoch ohodnocujúcich jeden a ten istý predmet ocenenia. Z § 6 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách totiž vyplýva, že dražobníkom môže byť len osoba, ktorá má vysokoškolské vzdelanie a tri roky praxe, alebo úplné stredné vzdelanie a osem rokov praxe, pričom u dražobníka, ktorý je právnickou osobou musí tieto podmienky spĺňať zodpovedná osoba, ktorým v danom prípade bol štatutárny zástupca žalovaného v 2. rade s právnickým vysokoškolským vzdelaním, čo vyplýva z verejne dostupného živnostenského registra. Súd len na základe všeobecných znalostí týkajúcich sa oceňovania nehnuteľností a primeraného oboznámenia sa s podkladmi použitými znalcami a nimi použitej metódy ocenenia dospel k záveru, že minimálne jeden z oboznámených posudkov vychádza z nesprávnych vstupných predpokladov pre stanovenie všeobecnej hodnoty oceňovaných nehnuteľností, pričom na základe jednoduchého dopytu Okresného úradu Bardejov, ktorý vedie kataster nehnuteľností ako jeden z verejne dostupných registrov zistil, že výstavba draženého rodinného domu súp. č. X bola v skutočnosti realizovaná v priebehu v 80-tych rokoch 20. storočia (a nie v roku 1970) a do užívania bol tento daný v roku 1987. Preto znalecký posudok znalkyne Ing. Emílie Hasíkovej č. 10/2011 zo 7.8.2011 použitý v súvislosti s dražbou konanou 8.12.2011 nemohol byť správny a ohodnotenie predmetu dražby tak nebolo dražobníkom zabezpečené tak, aby zodpovedalo všeobecnej hodnote v mieste a čase konania dražby. Podľa názoru súdu sa dražobník v okolnostiach prípadu nemôže tejto zodpovednosti za porušenie svojej povinnosti vyplývajúcej z § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách zbaviť poukazom na zodpovednosť znalca za škodu pre podanie nepravdivého znaleckého posudku, pretože ako bolo vyššie ustálené, žalovanému v 2. rade bol (rovnako ako žalovanému v 1. rade) známy znalecký posudok znalca Ing. Šoltýsa č. 30/2006 a teda tieto nezrovnalosti bol pri vynaložení primeranej odbornej starostlivosti spôsobilý zistiť a na ich odstránenie aj vykonať nevyhnutné úkony, ktoré od neho nevyžadovali vynaloženie neprimeraného úsilia - napríklad požiadať ním ustanoveného znalca o prešetrenie a prípadné doplnenie znaleckého posudku, alebo vypracovanie nového znaleckého posudku, ktorý by predmet dražby ocenil podľa hodnoty v danom mieste a čase obvyklej.

46. Súd má teda za to, že vyššie realizovaným nesprávnym ohodnotením predmetu dražby boli dotknuté práva žalobcu a pôvodného vlastníka predmetu dražby, pretože mohlo viesť k situácii, že sa na dražbe nedosiahol maximálny výťažok, ktorý by za iných okolností mohol byť dosiahnutý. Žalovaní vo svojich prednesoch a podaniach tvrdili na to, že povinnosťou dražobníka je len zabezpečiť znalecký posudok a zodpovednosť za jeho obsah je na znalcovi poukazujúc pritom na niektoré rozhodnutia odvolacích súdov ako aj na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/233/2010 z 3.10.2013. Podľa názoru súdu sa však Najvyšší súd SR v označenom rozhodnutí otázkou výkladu § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách zaoberal len okrajovo, keď vo svojich záveroch len stroho konštatoval, že určenie ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby, pričom tento svoj názor

nepodporil žiadnou bližšou argumentáciou. V relatívne nedávnom uznesení sp. zn. 6 Cdo 89/2017 však Najvyšší súd SR vytkol ním preskúmanému rozhodnutiu, že sa náležite nevyrovnalo s námietkou porušenia § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, ktorú najvyšší súd považoval za podstatnú. V uvádzanom prípade bola námietka založená na skutočnosti, že ten istý znalec v rozpätí 13 mesiacov ohodnotil ten istý predmet dražby dvakrát, pričom v druhom znaleckom posudku ho ohodnotil o 24% nižšie. Najvyšší súd SR v označenom uznesení v tejto súvislosti konštatoval, že zodpovednosť znalca za vypracovaný znalecký posudok je síce nespochybniteľný fakt vyplývajúci zo zákona, avšak táto konštatovaná skutočnosť žiadnym spôsobom nevyvracia námietku, že takýto znalecký posudok nemohol byť bez akýchkoľvek pochybností relevantným podkladom pre vykonanie dražby, tak aby bol zohľadnený prirodzený záujem pôvodných vlastníkov nehnuteľností na ich vydraženie za čo najvyššiu možnú cenu. Námietka porušenia § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách dražobníkom teda nebola vyvrátená skutočnosťou, že za obsah znaleckého posudku zodpovedá znalec, pretože takýto nesprávny znalecký posudok nemohol byť podkladom pre vykonanie dobrovoľnej dražby. Najvyšší súd Slovenskej republiky v označenom uznesení súčasne výslovne odmietol, že by táto otázka bola už vyriešená uznesením sp. zn. 3 Cdo 233/2010. V tejto súvislosti súd poznamenáva, že aj Ústavný súd Slovenskej republiky v náleze sp. zn. II. 237/2011 vyslovil, že nízke ohodnotenie predmetu dražby môže predstavovať ohrozenie vlastníckeho práva vlastníka predmetu dražby a intenzita tohto zásahu by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa približujúcej cene tohto predmetu vlastníctva. Na základe uvedeného tak tunajší súd v danej veci považuje otázku zabezpečenia ohodnotenia predmetu dražby dražobníkom podľa jeho všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby za otázku pre posúdenie neplatnosti dražby podstatnú, právne posúdenie ktorej bolo realizované ako bolo opísané v predchádzajúcom bode odôvodnenia tohto rozsudku.

47. K tvrdeniam žalovaných spočívajúcich na názore, že konečná cena draženého majetku sa generuje na samotnej dražbe najvyšším podaním, súd uvádza, že cenu na dražbe generujú svojimi podaniami len osoby, ktoré sa na nej zúčastňujú, pričom vychádzajú z najnižšieho podania (§ 20 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách), na ktoré nadväzujú svojimi podaniami s najnižšími prihodeniami (§ 20 ods. 7 cit. zák.) až do udelenia príklepu. Súd sa stotožňuje s racionálnou úvahou, že ochota účastníkov dražby dostaviť sa na dražbu, dražiť predmet dražby, teda robiť prihodenia, a tak postupne zvyšovať podania nevychádza len z odhadnutej ceny dražby, ale aj z vyhodnotenia výhodnosti (v najširšom zmysle slova) pomeru medzi odhadnou cenou (a teda najnižším podaním) a reálnou hodnotou predmetu dražby tak, ako ju subjektívne vníma záujemca oň. Ten však subjektívnu hodnotu predmetu dražby vníma prostredníctvom objektívnych informácií, ktoré má dispozícii, medzi ktorými dôležitú úlohu hrá aj samotné ohodnotenie predmetu dražby, resp. znalecký posudok vyhotovený na tento účel. Nie každý záujemca má totiž možnosť nechať si spracovať vlastný odborný odhad hodnoty predmetu dražby, keďže nemusí byť ochotný investovať čas a prostriedky do podrobnej a finančne nákladnej obhliadky predmetu dražby, na základe ktorej by sa tento odhad mal vykonať. Práve preto zákon o dobrovoľných dražbách zveruje prípravu a vykonanie dobrovoľnej dražby do rúk odborne spôsobilej osoby - dražobníka, ktorému zveruje okrem iného aj povinnosť zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby cenou v mieste a čase obvyklou (§ 12 cit. zák.). Účelom tohto ohodnotenia je teda na jednej strane vytvoriť podklad pre najnižšie podanie, na druhej strane ale poskytnúť potenciálnym účastníkom dražby aspoň orientačný údaj o trhovej cene predmetu dražby. Takto určený orientačný údaj je tiež dôležitým činiteľom pri rozhodovaní sa záujemcov, či sa o predmet dražby budú zaujímať a zúčastnia sa jeho draženia, prípadne do akej výšky budú ochotní dávať vyššie podania. Nie je namieste aplikovať zjednodušujúcu úvahu, že čím bude ohodnotenie predmetu dražby nižšie, tým viac bude záujemcov, následkom čoho tak práva vlastníka - záložcu nemôžu byť dotknuté. Práve naopak, nízke ohodnotenie predmetu dražby môže pre záujemcov naznačovať nízku trhovú atraktivnosť predmetu dražby, teda viesť k rozhodnutiu potenciálnych dražobníkov, že sa oň „neoplatí“ zaujímať a investovať do neho finančné prostriedky. Nízke ohodnotenie predmetu tak môže mať na účasť na dražbe aj odradzujúci účinok a tým (nepriamo) vplývať aj na tvorbu ceny dosiahnutej na dražbe. Práve preto ocenenie predmetu dražby zaistené dražobníkom musí zodpovedať cene obvyklej v mieste a čase, čomu sa v danom prípade nestalo. Odmietnuť je potrebné aj námietku, že žalobca pred dražbou žiadnym spôsobom ohodnotenie týchto nehnuteľností nenamietal. Oprávnenie vlastníka predmetu dražby vzniesť u dražobníka do 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku námietku proti ohodnoteniu predmetu dražby a žiadať vyhotovenie nového znaleckého posudku bolo podľa § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách inkorporované do právneho poriadku až s účinnosťou od 1.6.2014. Navyše v danom prípade, z výsluchu žalovaného v 2. rade bolo zistené, že žalobca pred dražbou doručovaný znalecký posudok č. 10/2011 reálne neprevzal, keďže zásielka s ním bola dražobníkovi vrátená ako neprevzatá v odbernej lehote dňa 28.11.2011.

Znenie zákona o dobrovoľných dražbách platné a účinné v čase jej konania neupravuje žiaden liberačný dôvod pre vylúčenie zodpovednosti dražobníka za riadne nesplnenie jeho povinnosti zaistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny v mieste a čase obvyklej, preto túto žalovanými namietanú skutočnosť súd vyhodnotil za právne irelevantnú.

48. Dobrovoľná dražba je typická tým, že ju nesprievádza preventívna súdna kontrola neprijateľnosti zmluvných podmienok. O tom, či sa dražba vykoná a o výške pohľadávky rozhodne súkromná osoba a dražbu vykoná ďalšia súkromná osoba, ktorá pri takejto činnosti sleduje zisk. Konajúci súd sa stotožňuje s konštatovaním odvolacieho súdu v jeho skoršom zrušujúcom uznesení, že pri dobrovoľnej dražbe ide o vykonanie veľmi silného záložného práva, ktoré umožňuje veriteľovi dosiahnuť uspokojenie pohľadávky siahnutím na majetok záložcu bez akéhokoľvek predchádzajúceho odobrenia súdom či iným nezávislým tribunálom. Prítom ide okrem iného vždy aj o otázku, či pohľadávka je a v akej je výške. K tvrdeniam žalovaných, že slovenská právna úprava dobrovoľných dražieb je v súlade s európskym spotrebiteľským právom konajúci súd ďalej poukazuje na právne názory ustálené v rámci doterajšej súdnej praxe - napríklad v uznesení Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/106/2014, rozsudku Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/131/2011, uznesení Krajského súdu v Prešove č.k. 3Co/87/2017-243 z 3.5.2018, uzneseniach Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013 a sp. zn. PL. ÚS 23/2014-18 z 24.9.2014. Podľa nich sa dobrovoľnou dražbou obchádza dôležitý unijný prvok, a to ex offa súdna kontrola neprijateľnosti zmluvných podmienok a obchádza sa ňou aj pri dražbe najpodstatnejšia právna otázka, a to či je naozaj nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby sa výkon záložného práva vykonal týmto spôsobom. Pochybnosti o súlade inštitútu dobrovoľnej dražby s unijným právom vyvolali prítom dve prejudiciálne konania (C-482/12 Macinský/Getfin, C-34/13 Kušionová/SMART Capital). Z pripomienok Európskej komisie vo veci C-482/12 sa žiada pripomenúť obavy nad otázkou súladu procesu dobrovoľnej dražby s právom Európskej únie, konkrétne so Smernicou Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách, ktorá sa má vykladať v tom zmysle, že bráni uplatňovaniu takej vnútroštátnej úpravy, ktorá umožňuje veriteľovi vymôcť plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok tak, že vykoná záložné právo predajom nehnuteľnosti aj napriek námietkam spotrebiteľa a bez posúdenia zmluvných podmienok súdom alebo iným nezávislým tribunálom.

49. Inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 Ústavy Slovenskej republiky a to bez akejkoľvek (preventívnej) ingerencie súdnej moci. Záložca je tak počas celého trvania záložného práva vystavený jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa, ktorého písomné vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť, plní na účely výkonu záložného práva funkciu „exekučného titulu“ s priamym dosahom na ústavné práva záložcu. Je otázne, či takáto konštrukcia neodporuje základným súkromnoprávnym zásadám, najmä zásade rovnosti účastníkov súkromnoprávných vzťahov (§ 2 ods. 2 Občianskeho zákonníka) s dosahom na čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky, kedy je vlastníckemu právu nadradené iné vecné právo vykonávané bez verifikácie oprávnenosti a dôvodnosti jeho výkonu zmocneným orgánom štátnej moci (súdom). Líniu ingerencie súdnej moci pri nútenom výkone súkromného práva podporuje aj ustálená judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva najmä k čl. 8 Dohovoru o ochrane základných práv a slobôd v znení jeho dodatkových protokolov (porov. napr. rozsudok vo veci Paulić v. Chorvátsko z 1. marca 2010, rozsudok Novoseletskiy v. Ukrajina (Sťažnosť 47148/99)). V tejto súvislosti sa žiada poukázať aj na nález Ústavného súdu ČR z 8. marca 2005 sp. zn. PL. ÚS 47/04, ktorým ústavný súd zrušil ustanovenie § 36 ods. 2 českého zákona o verejných dražbách z dôvodu, že umožňovalo nútenú dražbu majetku bez toho, aby pohľadávka bola priznaná vykonateľným súdnym rozhodnutím alebo iným kvalifikovaným aktom poskytujúcim záruku vierohodnosti a kontrolovateľnosti. Ústavný súd ČR prítom skonštatoval, že otázky, ktoré v právnom štáte musí zodpovedať súd, zákon zveril do „rozhodovania“ živnostníka - dražobníka, pričom z tohto dôvodu je predmetná právna úprava nezlučiteľná s princípmi právneho štátu. Aj Ústavný súd SR v jednom zo svojich rozhodnutí (uznesenie sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013) pripomenul, že podľa platnej právnej úpravy zákona o dobrovoľných dražbách je rozsah prostriedkov následnej nápravy proti výkonu záložného práva obmedzený v podstate len na žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby (§ 21 zákona o dobrovoľných dražbách) a takáto následná prípadná obrana záložcu je podstatne sťažená. V uznesení sp. zn. PL. ÚS 23/2014 z 24. septembra 2014 Ústavný súd SR tiež zaujal stanovisko, že záujem záložného veriteľa na speňaženie majetku dlžníka v procese, ktorý sa neuskutočňuje v súčinnosti s dlžníkom, a nad ktorým nie je vykonávaná priebežná súdna kontrola, a to obzvlášť vtedy ak je predmetom dobrovoľnej dražby vec plniaca významné sociálne potreby dlžníka

však nemôže byť nadradený nad záujem dlžníka vo väčšej miere ako je to v prípade právnej úpravy exekúcie. Uvedené pnutie medzi záujmami účastníkov právneho vzťahu a potenciálnu kolíziu záujmov musí všeobecný súd zohľadniť a vyvodiť z neho závery relevantné pre danú vec.

50. Aj v prejednávanej veci s prihliadnutím na vyššie uvedené a doterajší vývoj judikatúry stotožňujúc sa s právnym názorom odvolacieho súdu vysloveným v jeho zrušujúcom rozhodnutí zastáva konajúci súd názor, že samostatným dôvodom neplatnosti dražby je aj jej neprimeranosť, ktorá sa posudzuje s ohľadom na § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka s poukazom na ústavný princíp primeranosti plynúci z čl. 1 Ústavy Slovenskej republiky. Neskoršie (t.j. po dátume konanej dražby) prijaté znenie § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, stanovujúce limit hodnoty pohľadávky bez príslušenstva v sume do 2 000,- Eur, pre uspokojenie ktorej nie je možné nehnuteľnú vec postihnúť dražbou nie je vo svojej podstate reguláciou primeranosti dražby, ale len reguláciou jej zákonitosti. Označené ustanovenie Občianskeho zákonníka je generálnou klauzulou primeraného výkonu akéhokoľvek práva vrátane práva záložného. Neprimeraný výkon záložného práva je však aktuálny vždy, keď hodnota zálohu prevyšuje viac ako dvojnásobok hodnotu pohľadávky (rozsudok Krajského súdu v Prešove zo 17.12.2012 sp. zn. 17Co108/2012), respektíve keď hodnota zabezpečenia prevyšuje 140% pohľadávky (rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 7Co/62/2009). V rozsudku z 10. septembra 2014 vo veci C-34/13 Kušionová proti Smart Capital, v ktorom bola odobrená právna úprava mimosúdnej exekúcie založenej veci Súdny dvor EÚ okrem iného judikoval, že je na súde, aby v konaní o zdržanie sa výkonu záložného práva, respektíve o neplatnosť dražby zohľadnil okrem iných skutočností aj obydlie záložcu, existenciu chránených osôb, a či je (prípadne bolo) nevyhnutné obydlie záložcu vydražiť. V práve Únie predstavuje právo na obydlie základné právo zaručené článkom 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd, t.j. aj súd, ktorého rozsudok je predmetom tohto odvolacieho prieskumu zohľadniť pri vykonávaní Smernice 93/13. Akákoľvek osoba nielen žalobca, ktorej hrozí zásah do práva na obydlie by mala mať možnosť dať si preskúmať proporionalitu a dôvodnosť zásahu nezávislým súdom vo svetle relevantných princípov podľa článku 8 Dohovoru, pričom v tejto súvislosti z rozsudku ESLP z 5. júna 2009 vo veci Čosič proti Chorvátsku, sťažnosť č. 28261/06 bolo konštatované, že strata obydlia je najextrémnejšou formou zásahu do práva na rešpektovanie obydlia.

51. Realizovaným dokazovaním bolo v predloženej veci nepochybne zistené, že vydražením bola dosiahnutá finančná hodnota 21 525,- Eur. Všeobecná hodnota dražených nehnuteľností však bola podľa znaleckého posudku vyhotoveného pre potreby žalovaného v 1. rade v marci 2006 ustálená v sume 56 429,66 Eur (1 700 000,- Sk), pričom išlo o všeobecnú hodnotu ustálenú pred preukázateľnou investíciou do zhodnotenia rodinného domu súp. č. X, k. ú. T.. Žiada sa pripomenúť, že splátkový úver poskytnutý žalovaným v 1. rade nebol určený na nadobudnutie vlastníctva dražených nehnuteľností, keďže tieto boli v žalobcovom vlastníctve od roku 2003. Vychádzajúc z označeného druhu úveru „ÚverPLUS na bývanie“ tak jeho účel musel byť zameraný prioritne na zhodnotenie založených nehnuteľností určených na bývanie. Aj podľa názoru súdu prvej inštancie v zhode s názorom odvolacieho súdu je nutné konštatovať, že cena dosiahnutá vydražením absolútne nezohľadňuje reálnu, respektíve trhovú hodnotu predmetných nehnuteľností. Prípadné uskutočnenie predaja nehnuteľností žalobcu v rámci dobrovoľnej dražby za cenu nezanedbateľne nižšiu ako je skutočná hodnota nehnuteľností by bolo poškodením majetkového práva žalobcu a keďže dražba bola realizovaná vo vzťahu k nehnuteľnosti, v ktorých sa nesporne nachádza obydlie žalobcu a jeho rodiny, ide tu aj o zásah do práva žalobcu na ochranu pred zasahovaním do súkromného a rodinného života garantovaného v čl. 19 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, čl. 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd a rovnako tak aj v čl. 7 Charty základných práv Európskej únie. V tejto súvislosti bol nepochybne predmet zálohu domovom, tak ako je definovaný aj v uznesení Najvyššieho súdu SR vo veci sp. zn. 6Cdo 279/2012, keď rodinný dom žalobcu a jeho manželky je miesto, kde sa rozvíja súkromný a rodinný život, pričom strata rodinného obydlia by mohla vážne ohroziť nie len práva žalobcu ako spotrebiteľa, ale uviesť prípadne rodinu dotknutého spotrebiteľa do osobitnej citlivej situácie tým, že záložca by sa po strate obydlia stal spolu so svojimi rodinnými príslušníkmi bezdomovcami a navyiac by nedošlo ani k celému uspokojeniu pohľadávky záložného veriteľa t.j. záložný veriteľ by aj naďalej v prípade ak by sa žalobcovi podarilo získať obydlie, mohol uspokojiť zvyšok svojej pohľadávky v rámci exekúcie aj dražbou v budúcnosti získaného obydlia.

52. V tomto smere námietku žalovaných o poklese cien nehnuteľností v čase konania dražby konajúci súd vyhodnotil ako nedôvodnú. Za všeobecne známu možno považovať skutočnosť, že vývoj trhových cien nehnuteľností v priebehu plynutia času podlieha cyklickým výkyvom, ktoré viac-menej kopírujú globálne hospodárske cykly, avšak ani štatisticky preukázateľné poznatky týkajúce sa hospodárskeho

poklesu v rokoch 2009-2011 neodôvodňujú názor, že pri nej došlo k poklesu cien nehnuteľností o 65% oproti úrovni trhových cien nehnuteľností z prvého štvrtroka roku 2006. Keďže predkrízový vrchol trhových cien nehnuteľností kulminoval až okolo roku 2008, k postupnému rastu cien nehnuteľností dochádzalo ešte najmenej 2 až 3 roky od ocenenia realizovaného znalcom Ing. Šoltýsom 10.3.2006 a pokles cien oproti stavu z času vrcholu tohto rastu vo všeobecnosti nedosahoval viac ako jednu tretinu. Preto je potrebné stotožniť sa so záverom odvolacieho súdu, že suma získaná vydražením vo výške 21 525,- Eur bola neprimerane nízka, keďže predstavuje len niečo cez jednu tretinu zo sumy, na akú bola dražená nehnuteľnosť ohodnotená pri zriadení záložného práva a pred jej čiastočným zhodnotením peňažnými prostriedkami, ktoré čerpal žalobca so svojou manželkou formou úveru od žalovaného v 1. rade. Tento záver potvrdzuje ako konanie žalovaných v 1. a 2. rade, ktorí v dražbách predchádzajúcich napadnutej dražbe dohodli vyvolávaciu cenu bližšiu ich reálnej hodnote (53 000,- Eur, 45.000,- Eur) a rovnako aj ponuka žalovaného v 3. rade žalobcovi na odpredaj vydraženej nehnuteľnosti za sumu 44 000,- Eur. Zo strany žalovaného v 3. rade neboli produkované také racionálne argumenty, ktoré by spochybňovali skutočnosť, že reálna hodnota predmetu dražby v období tesne nadväzujúcom na jej termín nedosahovala aspoň túto ním ponúkanú sumu. Zhoda okolností spočívajúca v zmene miesta konania napadnutej dražby oproti predchádzajúcim dvom dražbám, dohoda žalovaných v 1. a 2. rade o oprávnení licitátora znížiť najnižšie podanie podľa § 16 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách až na vydraženú sumu, ktorá však predstavovala len niečo okolo tretiny reálnej hodnoty draženej nehnuteľnosti a následná ponuka na spätný odkup dražených nehnuteľností žalovaným v 3. rade za dvojnásobok vydraženej sumy indikuje možnosť účelového konania subjektov zúčastnených dražby, zameraného na dosiahnutie nízkeho výťažku dražby, čo je potrebné vyhodnotiť ako konanie zasahujúce do práv žalobcu na dosiahnutie čo najvyššieho výťažku z dražby. Bez potreby ďalšieho preukazovania týchto okolností týkajúcich sa dražby tak vykonané dokazovanie umožňuje dospieť k spoľahlivému záveru o nedodržaní princípu proporcionality napadnutej dražby v konflikte medzi vyššie označenými právami (predovšetkým majetkovými právami strán tohto konania ako aj práva žalobcu na ochranu jeho obydlia). Totiž za stavu, aký je aj v prejednávanej veci, že draženou vecou bolo obydlie záložcu (žalobcu) a výsledkom dobrovoľnej dražby strata jediného obydlia záložcu a jeho rodiny, ako aj existencie pohľadávky, ktorú bolo možné uspokojiť iným spôsobom, nevynímajúc súdny proces s následnou exekúciou vrátane do úvahy prichádzajúcich splátok, musí dobrovoľná dražba predstavovať „ultima ratio“. Je tomu totiž tak najmä v tých prípadoch, do ktorých spadá aj prejednávaná vec, keď vykonanou dražbou nebola uspokojená pohľadávka záložného veriteľa a záložca nielenže prišiel spolu so svojou rodinou o bydlisko, ale nedošlo u neho ani k zániku jeho dlhu, kvôli ktorému bola dobrovoľná dražba vykonaná.

53. V súvislosti s posúdením primeranosti realizovanej dražby konajúci súd k odvolacím súdom nastolenej potrebe doplnenia dokazovania za účelom zistenia presnej výšky pohľadávky ku dňu výkonu záložného práva, akcentujúc opakovane deklarovaný negatívny postoj žalovaného v 1. rade a právneho zástupcu žalovaného 1. rade (hlavne v podaniach z 19.2.2020, 23.3.2020 a 21.5.2020) uvádza, že po realizovanom dokazovaní sa uvedené doplnenie neukázalo ako nevyhnutné pre meritórne posúdenie uplatneného nároku. Vo vzťahu k nemu súd predovšetkým poukazuje na predchádzajúce body odôvodnenia tohto rozsudku. Považuje však za žiaduce poznamenať, že povinnosť dokazovať relevantné skutočnosti v spore nemá len žalobca, ale má aj žalovaný, pokiaľ od neho možno preukázanie takejto skutočnosti spravodlivo požadovať. Preukázanie reálnej, na objektívnom práve založenej výšky pohľadávky, na uspokojenie ktorej bola napadnutá dražba realizovaná, pokiaľ táto bola dôležitá pre vyhodnotenie ne-/primeranosti spôsobu výkonu záložného práva je podľa názoru súdu na strane oprávneného z tejto pohľadávky, t.j. na strane žalovaného v 1. rade. Zistenie jej skutočnej výšky totiž nie je závislé len od tvrdení o jednotlivých úhradách žalobcu, ale je možné až po posúdení viacerých súvisiacich otázok a listinných dôkazov, a to o všetkých zúčtovaných, ako kreditných tak aj debetných operáciách na úverovom účte a dátume ich zúčtovania, o účtovaní prípadných poplatkov, ktorých požadovanie úhrady mohlo byť založené aj na neprijateľných zmluvných podmienkach (§ 53 Občianskeho zákonníka), ďalej na posúdení splnenia vyhlásenia predčasnej splatnosti úveru a dátume uplatnenia tohto práva veriteľom, ako aj posúdení oprávnenosti všetkých účtovaných úrokov, poplatkov a úrokov z omeškania. Vzhľadom k tomu, že nie celá dokumentácia uvedené obsahujúca musela byť žalobcovi aj reálne doručená (napr. z praxe súdu je známe, že výpisy z účtu spravidla nie sú doručované žalobcovi doporučene, ale len obyčajnou listovou zásielkou), nemôže byť po tak dlhom čase spravodlivé, aby boli tieto dôkazy vyžadované od žalobcu ako spotrebiteľa, keď ňou v celosti disponuje práve žalovaný v 1. rade, ktorý je subjektom podnikajúcim v bankovníctve na základe bankovej licencie, majúcim na trhu finančných prostriedkov z tohto titulu špecifické, zákonom upravené postavenie, ktoré okrem iného odráža aj jeho povinnosť vyplývajúcu z § 91 ods. 4 písm. a) zákona č. 483/2001 Z. z.

o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v aktuálnom znení. Preto podľa názoru súdu došlo v tejto otázke aj k presunu dôkazného bremena na žalovaného v 1. rade, ktorý disponuje zložitým informačným systémom obsahujúcim všetky požadované informácie a dôkazy.

54. Nedôvodná je podľa konajúceho súdu aj súvisiaca námietka žalovaného v 1. rade, že v danom prípade nejde o spor súvisiaci so spotrebiteľskou zmluvou. Pri výkone záložného práva dražbou ide totiž vždy aj o pohľadávku a o to, v akej výške táto pohľadávka v priebehu dražby existuje. Táto pohľadávka, ktorá mala byť uspokojená (zjavne však uspokojená nebola, ako vyplýva z oznámenia o postúpení pohľadávky vystaveného žalovaným v 1. rade 30.12.2013 v sume 31 790,82 Eur) nepochybne vznikla zo zmluvy o splátkovom úvere z 29.3.2006, ktorá bola spotrebiteľskou zmluvou. Aj spomínané rozhodnutie Súdneho dvora vo veci C-34/13 Kušionová proti Smart Capital, sa v súvislosti s dobrovoľnou dražbou zaoberá dopadom a výkladom práve Smernice Rady č. 93/13/EHS z 5.4.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách na prípady mimosúdneho výkonu záložného práva na nehnuteľný majetok, ktorý spotrebiteľ poskytol ako zabezpečenie pohľadávky a posúdeniu nadmerného sťaženia ochrany práv, ktoré spotrebiteľovi označená smernica priznáva. Aj v rozsudku sp. zn. 13Co/12/2019-334 z 16.12.2019 Krajský súd v Prešove zaujal obdobne názor, že v prípade konania o neplatnosť dražby vykonanej na podklade spotrebiteľskej zmluvy ide vždy o právne vzťahy založenej spotrebiteľskou zmluvou, keďže iniciátorom vykonania dobrovoľnej dražby bol veriteľ z tohto vzťahu a preto je povinnosťou súdu dbať na zabezpečenie ochrany slabšej strany, v danom prípade žalobcu. Podľa názoru súdu tak aj v danom prípade ide o spor súvisiaci so spotrebiteľskou zmluvou, a súd mal možnosť postupom podľa § 295 C.s.p. vykonať aj tie dôkazy, ktoré spotrebiteľ nenavrhol a boli pre rozhodnutie vo veci nevyhnutné. S prihliadnutím na to boli vo veci súdom realizované len nevyhnutné dôkazy zamerané na overenie pravdivosti žalobcových zásadných skutkových tvrdení a to o neprimerane nízkej cene stanovenej znaleckým posudkom zabezpečeným dražobníkom (t. j. žalovaným v 2. rade) v súvislosti s dražbou a o nedodržaní zásady proporcionality pri výkone záložného práva dražbou na nehnuteľnosť tvoriacu obydlie žalobcu a jeho rodiny.

55. Právne irelevantná bola napokon i námietka žalobcu o určení miesta konania dražby tak, že došlo k obmedzeniu možnosti účasti na dražbe (namietaný rozpor s § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách). Miesto konania dražby v Prešove vzdialené cca 50 km od dražených nehnuteľností po dvoch neúspešných kolách realizovaných v príslušnom okresnom meste nemožno považovať za natoľko vzdialené, aby tým bola sťažená účasť dražiteľov na dražbe (k tomu bližšie pozri rozhodnutia Najvyššieho súdu SR vo veciach sp. zn. 8 Cdo 58/2018 a sp. zn. 4 Cdo 100/2012).

56. Na základe všetkých vyššie uvedených dôvodov bolo preto vo veci rozhodnuté tak, ako to vyplýva výroku tohto rozsudku.

57. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 a 2 C.s.p., v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci, pričom ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. Výrok o trovách konania tak vychádza zo záveru, že žalobca bol v konaní voči žalovaným v 1. až 3. rade plne procesne úspešný, preto mu súd voči nim priznal plnú náhradu trov konania. Súd na ich zaplatenie zaviazal žalovaných v 1. až 3. rade spoločne a nerozdielne, nakoľko medzi žalovanými je podľa § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách založené nútené procesné spoločenstvo v zmysle § 78 ods. 1 Civilného sporového poriadku. Toto rozhodnutie sa vzťahuje ako na trovy prvoinštančného konania, tak aj v zmysle § 396 ods. 3 C.s.p. na trovy tomuto rozsudku predchádzajúceho odvolacieho konania skončeného z procesných dôvodov zrušujúcim uznesením odvolacieho súdu, ohľadne ktorých rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania musí nevyhnutne taktiež vychádzať z celkového výsledku sporu.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku môže podať odvolanie strana, v ktorej neprospech bol rozsudok vydaný (§ 359 CSP). Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na Okresnom súde Bardejov. Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v uvedenej lehote podané na príslušnom odvolacom súde (§ 362 ods. 1, 2 CSP).

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP). Odvolanie len proti odôvodneniu rozsudku nie je prípustné (§ 358 CSP).

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

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 CSP).

Ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd. Ak sa rozhodlo o niekoľkých právach so samostatným skutkovým základom alebo ak sa rozhodnutie týka niekoľkých subjektov a ide o samostatné spoločenstvo podľa § 76 a odvolanie sa výslovne vzťahuje len na niektoré práva alebo na niektoré subjekty, nie je právoplatnosť výroku, ktorý nie je napadnutý, odvolaním dotknutá. To neplatí, ak od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol výslovne dotknutý, alebo ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu. Právoplatnosť ostatných výrokov nie je dotknutá ani vtedy, ak odvolanie smeruje len proti výroku o trovách konania, o príslušenstve pohľadávky, o jej splatnosti alebo o predbežnej vykonateľnosti (§ 367 CSP).

Dokiaľ o odvolaní nebolo rozhodnuté, možno ho vziať späť. Ak odvolateľ vzal odvolanie späť, nemôže ho podať znova. Ak odvolateľ vezme odvolanie späť, právoplatnosť napadnutého rozhodnutia nastane, ako keby k podaniu odvolania nedošlo. Lehoty, ktoré majú plynúť od právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, plynú v takom prípade od právoplatnosti uznesenia o zastavení odvolacieho konania. Ak sa odvolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté, vzalo späť, odvolací súd odvolacie konanie zastaví. Ak sa odvolanie vzalo späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane (§ 369 CSP).

Ak je žaloba vzatá späť po rozhodnutí súdu prvej inštancie, ale skôr, ako rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť, odvolací súd rozhodne o pripustení späťvzatia. Súd späťvzatie žaloby nepripustí, ak s tým protistrana z vážnych dôvodov nesúhlasí. Ak späťvzatie žaloby pripustí, odvolací súd zruší rozhodnutie súdu prvej inštancie a konanie zastaví. Ak je žaloba vzatá späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane (§ 370 CSP).

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť (§ 371 CSP). V odvolacom konaní nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou (§ 372 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.