

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 14Co/205/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6217200861
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Snopčoková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2020:6217200861.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Snopčokovej a členov senátu JUDr. Márie Podhorovej a JUDr. Evy Dzurikovej, v právnej veci žalobcov: 1/ P. L., nar. XX. XX. XXXX a 2/ K. L., nar. XX. XX. XXXX, obaja bytom W. G. č. XXX, XXX XX, obaja zastúpení JUDr. Ľudovítom Didim, advokátom, so sídlom Hontianska cesta 4, 936 01 Šahy, proti žalovaným 1/ Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 313 35 004, 2/ Dom Dražieb s. r. o., so sídlom Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO: 457 119 33, zastúpeného KVASŇOVSKÝ & PARTNERS | ADVOKÁTI s. r. o., so sídlom Dunajská 2317/32, 811 08 Bratislava - Mestská časť Staré Mesto, 3/ X. X., nar. XX. XX. XXXX, bytom B. D. XXXX/XX, XXX XX O. D., o určenie neplatnosti dražby, o odvolaní žalobcov 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Veľký Krtíš č. k. 3C/3/2017-416 zo dňa 11. 07. 2019, takto

rozhodol:

- I. Rozsudok Okresného súdu Veľký Krtíš č. k. 3C/3/2017-416 zo dňa 11. 07. 2019 potvrdzuje.
- II. Žalovaným 1/, 2/ a 3/ náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Odvolaním napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu žalobcov, ktorou sa domáhali určenia neplatnosti dražby č.K. XXX/XXXX zo dňa 14. 11. 2016 uskutočnenej v priestoroch spoločnosti Dom Dražieb s. r. o., Podzámska 37, Hlohovec, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov vedené Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálny odbor, pre k. ú. a obec W. G. na LV č. XXX ako parc. CKN č. XXXX/X - záhrady o výmere 410 m², parc. CKN č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 230 m², parc. CKN č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 120 m² a rodinný dom súp. č. XXX, stojaci na parc. CKN č. XXXX/X zamietol (výrok I.). O trovách konania rozhodol tak, že žalovaným 1/, 2/ a 3/ voči žalobcom 1/ a 2/ nepriznal nárok na náhradu trov konania (výrok II.). Svedkyňa W.. I. T., voči žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu svedočného nepriznal (výrok III.). Súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania dospel k názoru, že žaloba žalobcov je nedôvodná. Súd dospel k názoru, že žalobcovia mali všetky tvrdenia skutočností tvoriacich predmet konania uskutočniť v priebehu prekluzívnej trojmesačnej lehoty na podanie žaloby o neplatnosť dražby v zmysle § 21 ods. 2 ZoDD. Nestačí aby pred uplynutím tejto lehoty bola podaná na súd žaloba obsahujúca síce žalobný petit na určenie neplatnosti dražby, v ktorej je však uvedená len časť rozhodujúcich skutočností. Súd nemôže prihliadať na ďalšie skutočnosti uvedené až po uplynutí prekluzívnej lehoty, hoci by mohli byť dôvodom neplatnosti dražby. Dodatočné uvádzanie skutkových dôvodov neplatnosti dražby je v rozpore s účelom preklúzie, ktorú v tomto prípade možno označiť za sankciu za včasné neuplatnenie práva. V žalobe žalobcovia, ktorá bola súdu doručená dňa 10. 02. 2017, ako dôvod neplatnosti dražby uviedli nesprávne určenie všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností v Znaleckom posudku č. 37/2016 a keďže veriteľ a dražobná spoločnosť im odmietli poskytnúť informácie ohľadne zmluvy o výkone dražby, všeobecne sa domáhali neplatnosti zmluvy o výkone dražby pre absenciu zákonných náležitostí. Na

základe uvedeného sa súd potom v konaní zaoberal len námietskou nesprávneho určenia všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností a keďže žalobcovia z objektívnych dôvodov nemali prístup k Zmluve o vykonaní 3. kola opakovanej dražby do uplynutia prekluzívnej lehoty, tak súd posúdil aj uvedenú zmluvu. S prihliadnutím na uvedený právny názor súd nevykonal dokazovanie obsahom listín nachádzajúcich sa v pripojenom dražobnom spise, týkajúcich sa riadneho kola prvej dražby a následne prvého a druhého kola opakovanej dražby a tiež Rámcovou zmluvou o vykonaní dražby z roku 2014, nakoľko táto námiетка bola uplatnená až na pojednávaní konanom dňa 15. 03. 2018, teda po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej doby a okrem toho s poukazom na ustanovenie § 22 ZoDD je možné domáhať sa neplatnosti dražby len v tom prípade, ak bol udelený na dražbe príklep, čo v prípade riadneho kola dražby a prvého a druhého kola opakovanej dražby nebolo splnené. Ďalej súd nevykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom záložnej zmluvy, výpisom zo živnostenského registra žalovaného 3/ a listami vlastníctva týkajúcimi sa nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného 3/, nakoľko tieto dôvody neplatnosti dražby boli uplatnené na pojednávaní konanom dňa 29. 06. 2017 až po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej doby na podanie žaloby o neplatnosť dražby. Dražba sa konala dňa 14. 11. 2016, žaloba bola podaná dňa 10. 02. 2017, pričom trojmesačná prekluzívna doba uplynula dňa 14. 02. 2017. Súd mal preukázané, že prvá riadna dražba a následne 1. a 2. opakovaná dražba nehnuteľností vo vlastníctve žalobcov 1/ a 2/ boli neúspešné. Žalovaní 1/ a 2/ v zákonnej lehote 10 dní uzavreli v zmysle ustanovenia § 22 ods. 1 ZoDD Zmluvu o vykonaní 3. opakovanej dražby nehnuteľností zo dňa 27. 10. 2015. Dňa 04. 10. 2016 uzavreli Dodatok č. 1 k uvedenej zmluve. 3. opakovaná dražba nehnuteľností prebehla dňa 14. 11. 2016. Pre účel 3. opakovanej dražby dražobník zabezpečil vypracovanie nového znaleckého posudku na ohodnotenie nehnuteľností v súlade s ustanovením § 22 ods. 1 ZoDD. V Znaleckom posudku č. 37/2016 bola určená všeobecná hodnota nehnuteľností vo výške 6.600,- Eur. Znalecký posudok vypracovala znalkyňa Ing. Jarmila Kaššová, ktorá bola v čase jeho vyhotovenia zapísaná v zozname znalcov, ktorý je vedený Ministerstvom spravodlivosti SR, čiže znalecký posudok bol vypracovaný oprávnenou osobou. Dražobník, žalovaný 2/ si teda splnil povinnosť v zmysle ustanovenia § 12 ZoDD. Znalecký posudok č. 37/2016 bol žalobcom doručený do vlastných rúk dňa 28.10.2016. V lehote 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku mohli žalobcovia vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Ustanovenie § 12 ods. 5 ZoDD neupravuje povinnosť dražobníka poučovať vlastníka predmetu dražby o možnosti podať námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby. Súd uviedol, že ZoDD neupravuje možnosť súdu v konaní o určenie neplatnosti dražby preskúmať ocenenie nehnuteľností, resp. predmetu dražby. Dražbou nedochádza k prevodu vlastníckeho práva a vydražiteľ neodvodzuje svoje právo od predchádzajúceho vlastníka a preto si voči nemu nemôže ani uplatňovať nároky za prípadné, vady zľavu z ceny a podobne. Istota nadobudnutia vlastníctva draženého predmetu je pre vydražiteľa nižšia, preto po udelení príklepu a zaplatení ceny dosiahnutej vydražením, je ešte zákonom daná možnosť pôvodnému vlastníkovi namietkať neplatnosť dražby do 3 mesiacov podaním žaloby o určenie neplatnosti dražby, ako je to i v danom prípade, a ukončenie súdneho sporu môže trvať aj niekoľko rokov. Táto neistota sa potom odráža aj v cene predmetu dražby, ako aj v prípade nezájmu potenciálnych vydražiteľov. ZoDD umožňuje súdu preskúmať len súladnosť procesného postupu subjektov dražby s jeho ustanoveniami (Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici sp zn. 17Co/107/2015 zo dňa 08. 03. 2017, rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/233/2010). Nesprávne určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti znalkyňou, by mohlo zakladať nárok žalobcov na náhradu škody voči znalkyni. Nad rámec uvedeného právneho názoru súd posúdil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti uvedenej v Znaleckom posudku č. 37/2016. Z výpovedi svedkyne W.. I. T. vyplynulo, že všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti ovplyvnil koeficient polohovej diferenciacie, ktorý bol v Znaleckom posudku č. 16/2015 stanovený znalkyňou na úrovni 0,30 a v Znaleckom posudku č. 37/2016 znalkyňa stanovila tento koeficient na úrovni 0,22. Súd posúdil výpoveď svedkyne, pričom dospel k záveru, že všeobecná hodnota nehnuteľností tak, ako vyplýva zo Znaleckého posudku č. 37/2016 zo dňa 23. 10. 2016 zodpovedala cene v mieste a čase, keď mala byť dražba vykonaná. Je nesporné, že medzi oboma znaleckými posudkami je obdobie 1 a pol roka. Pretože nebolo preukázané, že by v tomto období došlo k zmene stavebných prvkov a žalobcovia nepreukázali ani vloženie investícií do nehnuteľnosti, cenu nehnuteľnosti ovplyvňuje najmä vývoj na realitnom trhu a to ponuka a dopyt. Súdu sa javil primeranejší priemerný koeficient polohovej diferenciacie v Znaleckom posudku č. 37/2016 na úrovni 0,22 a to preto, že predchádzajúce dražby boli neúspešné, neprihlásil na ne žiadny záujemca. Súd poukázal na to, že obec W. G. má 632 obyvateľov a aj preto bola určená výška priemerného koeficientu na spodnej hranici a nie na hornej hranici. Z uvedených dôvodov súd námietky žalobcov proti cene nehnuteľnosti nepovažoval za tak závažné, že by mohli mať vplyv na neplatnosť dražby. Súd preto vo veci nevykonal dokazovanie kontrolným znaleckým posudkom a vylúčením svedkyne W.. I. T., nakoľko vzhľadom na skutkový stav, ktorý mal súd zistený,

vykonanie týchto dôkazov nepovažoval za potrebné a to aj s prihliadnutím na hospodárnosť konania. Súd preskúmal Zmluvu o vykonaní 3. opakovanej dražby č. 0088735705/04 zo dňa 27.10.2015, vrátane Dodatku č. 1 k uvedenej zmluve zo dňa 04.10.2016. Zmluva o vykonaní 3. opakovanej dražby bola medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2 uzatvorená v lehote 10 dní od konania 2. opakovanej dražby zo dňa 22.10.2015. V zmluve sú riadne označené zmluvné strany, dlžníci - žalobcovia 1/ a 2/, riadne je špecifikovaná splatná pohľadávka žalovaného 1/ voči žalobcom, tiež sú riadne označené nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov, na ktoré sa má dražba vykonať. Súd dospel k záveru, že táto zmluva obsahuje všetky zákonné náležitosti v zmysle ustanovenia § 16 a § 22 ZoDD. Pokiaľ žalobcovia namietali, že prílohou tejto zmluvy nie je vyhlásenie žalovaného 1/ o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť, tak súd mal za to, že sa tieto vyhlásenia nepredstavujú náležitosť zmluvy, ale sú len prílohou zmluvy a preto ich absencia nemôže spôsobiť neplatnosť zmluvy v zmysle ustanovenia § 16 ods. 10 ZoDD. Neplatnosť dražby môže spôsobiť len také porušenie ustanovení ZoDD, ktorým by boli žalobcovia podstatným spôsobom dotknutí na svojich právach. Absenciou uvedených príloh žalobcovia nemôžu byť podstatným spôsobom dotknutí na svojich právach. Žalobcovia ďalej namietali, že v čl. III, bod 1 Dodatku č. 1 k zmluve je nezrozumiteľne uvedené najnižšie podanie pre predmet dražby a to, že najnižším podaním pre predmet dražby bude čiastka vo výške hodnoty nového znaleckého posudku. Takáto námietka žalobcov je absolútne neopodstatnená, keďže je zrejme z Oznámenia o 3. opakovanej dražbe, že najnižším podaním na dražbe bude suma 6.600,- Eur, čiže suma zodpovedajúca všeobecnej hodnote nehnuteľností určenej v Znaleckom posudku č. 37/2016. Pokiaľ žalobcovia namietali, že 3. opakovaná dražba bola vyhlásená až potom, čo bol vytipovaný záujemca o nehnuteľnosti, tak súd poukázal na to, že ZoDD nezakazuje takýto postup dražobníka, navyše podľa súdu takýto postup dražobníka bol v súlade so zásadou hospodárnosti, berúc do úvahy skutočnosť, že predchádzajúce tri dražby boli neúspešné. Súd mal preukázané z potvrdenia o registrácii údajov a uverejnení listiny v Notárskom centrálnom registri dražieb zo dňa 03. 11. 2016, že oznámenie o konaní 3. opakovanej dražby bolo uverejnené v registri dňa 03. 11. 2016 o 09.47 h. Z fotokópie týždenníka Lučenecko - VeľkoKrtíšsko -Poltársko zo dňa 28. 10. 2016 a denníka Nový čas zo dňa 28. 10. 2016 a zo dňa 07. 11. 2016 bolo preukázané že oznámenie o 3. opakovanej dražbe tam bolo zverejnené. Oznámenie o konaní 3. opakovanej dražby bolo zverejnené v Obchodnom vestníku dňa 02. 11. 2016. Oznámenie o opakovanej dražbe bolo zverejnené na úradnej tabuli Obce W. G. od 07. 11. 2016 do 15. 11. 2016. Z uvedeného je zrejme, že žalovaný 2/ dodržal zákonný postup, čím umožnil, aby sa dražby zúčastnil čo najväčší počet dražiteľov. Okrem žalovaného 3/ sa dražby iní dražitelia nezúčastnili, čo svedčí o tom, že dopyt po nehnuteľnostiach v Obci W. G. je minimálny. Žalobcovia tiež ďalej namietali, že dražba bola vykonaná v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko pohľadávku žalovaného 1/ splácajú v pravidelných mesačných splátkach v zmysle rozsudku Okresného súdu Veľký Krtíš č. k. 12C/283/2016-66 zo dňa 15. 11. 2016. Tu súd poukázal na to, že ZoDD nevyklučuje v takomto prípade možnosť záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia pohľadávky aj formou dražby nehnuteľností. Okrem toho v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 ZoDD je možné podať žalobu o neplatnosť dražby len ak sa spochybňuje neplatnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona. Žalobu teda nemožno podať pre rozpor dražby s dobrými mravmi. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti, súd nezistil, že by pri konaní 3. opakovanej dražby nehnuteľností vo vlastníctve žalobcov boli porušené ustanovenia ZoDD takým spôsobom, žeby žalobcovia boli vážnym spôsobom dotknutí na svojich právach, preto potom súd žalobu zamietol. Vec právne posúdil podľa § 11 ods. 1 a 4, § 12 ods. 1, 4 a 5, § 16 ods. 2, 4, 10, § 22 ods. 1, § 22 ods. 4, § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. (ďalej len ZoDD).

2. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol pri aplikácii ust. § 257 CSP. Hoci žalovaní boli stranou sporu vo veci úspešnou, z dôvodov hodných osobitného zreteľa, náhradu trov konania im nepriznal, pričom za dôvody hodné osobitného zreteľa považoval sociálnu a finančnú situáciu žalobcov s prihliadnutím aj na zdravotný stav maloletého syna žalobcov. O svedočnom rozhodol s prihliadnutím na ust. § 258 ods. 3 CSP s poukazom na tú skutočnosť, že svedkyňa si v zákonom stanovenej lehote svedočné neuplatnila.

3. Proti rozsudku súdu prvej inštancie v zákonom stanovenej lehote podali odvolanie žalobcovia v prvom a druhom rade. V odvolaní uviedli, že v žalobe ako jeden z dôvodov neplatnosti dražby uviedli nesprávne určenie všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností v znaleckom posudku č. 37/2016, ale vzhľadom k skutočnosti, že žalovaní 1/ a 2/ im odmietli poskytnúť informácie ohľadom zmluvy o výkone dražby z dôvodu zachovania bankového tajomstva, vyhradili si právo do budúcnosti na určenie neplatnosti zmluvy o výkone dražby uzatvorenej medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ pre absenciu náležitostí,

ktoré má zmluva zo zákona obsahovať. Súd sa zaoberal len námietkou žalobcov ohľadom nesprávneho určenia všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností a nie inými skutkovými okolnosťami, ktoré z ich podnetu vzišli v priebehu konania, pričom súd nesprávnym procesným postupom im znemožnil, aby uskutočňovali im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu nášho práva na spravodlivý proces. Nesúhlasia s názorom súdu o nevykonaní dokazovania obsahov listín nachádzajúcich sa v pripojenom dražobnom spise, týkajúcich sa riadneho kola prvej dražby a následne prvého a druhého kola opakovanej dražby a tiež rámcovou zmluvou o vykonaní dražby z roku 2014, nakoľko táto námietka bola uplatnená až na pojednávaní konanom dňa 13. 03. 2018, teda po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej lehoty. Namietajú, že súd nevykonával dokazovanie oboznámením sa s obsahom záložnej zmluvy, kde namietali jej platnosť z dôvodu absencie úradného overenia podpisov jej účastníkov. V článku 3 ods. 1 zmluvy č. 0088735705/04 o vykonaní tretej opakovanej dražby na nehnuteľné veci na návrh záložného veriteľa zo dňa 27. 10. 2015 uzatvorenej medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ sa zmluvné strany dohodli, že najnižším podaním pre predmet dražby bude čiastka 6.675,- Eur. V článku 3 ods. 1 dodatku č. 1 v zmluve č. 0088735705/04 o vykonaní 3. opakovanej dražby na nehnuteľné veci na návrh záložného veriteľa zo dňa 04. 10. 2016 uzatvorenej medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ sa zmluvné strany dohodli, že najnižším podaním pre predmet dražby bude čiastka vo výške ceny hodnoty nového znaleckého posudku, ktorého vypracovanie zabezpečí dražobník. Toto zmluvné dojednanie je neurčité, zmätočné a nezrozumiteľné, podľa ich názoru je neplatné a spôsobujúce neplatnosť zmluvy o vykonaní dražby, pričom poukázali na ust. § 16 ods. 2 ZoDD s poukazom na to, že zmluva o vykonaní dražby musí okrem iného obsahovať najnižšie podanie, pričom nestačí uviesť spôsob určenia najnižšieho podania na základe znaleckého posudku. Nepostačuje záver súdu, že táto námietka je absolútne neopodstatnená, keďže je zrejmé, z oznámenia o tretej opakovanej dražbe, že najnižším podaním na dražbe bude suma 6.600,- Eur, čiže suma zodpovedajúca VŠH nehnuteľnosti určenej v znaleckom posudku č. 37/2016. Táto suma 6.600,- Eur mala byť uvedená v článku 3 ods. 1 dodatku č. 1 k zmluve č. 0088735705/04 o vykonaní 3. opakovanej dražby na nehnuteľné veci na návrh záložného veriteľa zo dňa 04. 10. 2016. Nakoľko v zmluve o vykonaní dražby, resp. jej dodatku chýba podstatná náležitosť, akou je určenie najnižšieho podania, majú za to, že zmluva o vykonaní dražby je neplatná, pričom zo strany žalovaných 1/ a 2/ ide o podstatné porušenie ustanovení ZoDD, ktorým žalobcovia boli podstatným spôsobom dotknutí na svojich právach. Poukázali na ust. § 16 ods. 2 a § 16 ods. 10 ZoDD. Vo vzťahu k zníženiu priemerného koeficientu predajnosti rodinného domu z hodnoty 0,30 na hodnotu 0,22 znalkyňou Ing. Jarmilou Kaššovou, tento odôvodnila faktorom veľmi nízkeho dopytu po nehnuteľnostiach v danej lokalite. Aj pri určení priemerného koeficientu predajnosti 0,30 určeného znalkyňou ZP č. 16/2015 znalkyňa operovala faktorom veľmi nízkeho dopytu po nehnuteľnostiach v danej lokalite. Na jednotlivých faktoroch/vplyvoch sa pri vypracovaní ZP č. 16/2015 a č. ZP č. 37/2016 v danej lokalite nič nezmenilo. Súd nepripustil v konaní výsluch znalkyne Ing. Jarmily Kaššovej, nakoľko mali viacero výhrad k záverom jej znaleckých posudkov. Súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené. Rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, konanie má inú vadu, ktorá by mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Rozhodnutie súdu považujú za zmätočné a nepreskúmateľné, riadne a dostatočne neodôvodnené. Rozsudok nie je preskúmateľný pre nezrozumiteľnosť alebo nedostatok dôvodov. Navrhli napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie prejednanie a rozhodnutie alebo zmeniť tak, že žalobe sa vyhovie a žalovaným 1/, 2/ a 3/ zaviazá súd na náhradu trov odvolacieho konania ako aj trov prvostupňového konania. V prípade, že by odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie. Žiadajú, aby odvolací súd povolil možnosť podať dovolanie proti rozsudku odvolacieho súdu, a to z dôvodov uvedených v § 421 ods. 1 písm. a/, b/ a c/ CSP.

4. Žalovaný 1/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu uviedol, že súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania sa v dostatočnom rozsahu vysporiadal so všetkými podstatnými skutkovými tvrdeniami sporových strán v súlade s princípom právnej istoty. V odvolaní absentujú odvolacie dôvody, ktoré ustanovenie CSP v § 363 stanovuje taxatívne, navrhuje, aby odvolanie žalobcov odvolací súd odmietol, alternatívne, aby rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

5. Žalovaný 2/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcov uviedol, že tieto žalobné dôvody skoncentrovali výlučne len do problematiky všeobecnej hodnoty, ktorá bola určená znaleckým posudkom, tento žalobný dôvod nijakým spôsobom nesúvisí s porušením zákona o dobrovoľných dražbách ako predpoklad pre vyhlásenie dražby za neplatnú a rovnako platnosťou záložnej zmluvy. Bolo preto potrebné žalobu

o neplatnosť dražby zamietnuť. Poukázal, že dôvodom pre podanie žaloby o neplatnosť dražby je predpoklad, že osoba, ktorá porušenie namieta, bola dotknutá na svojich právach. Vo vzťahu k ostatným argumentom žalobcov poukázal, že trojmesačná lehota na podanie žaloby o neplatnosť dražby, predstavuje prekluzívnu lehotu, je preto nevyhnutné, aby v rámci trojmesačnej lehoty bola podaná žaloba na príslušný súd a aby v nej boli špecifikované a vymedzené všetky relevantné dôvody neplatnosti dražby. Súd nemôže prihliadať na ďalšie skutočnosti uvedené až po uplynutí prekluzívnej doby, hoci by mohli byť dôvodom neplatnosti dražby. Dodatočné uvádzanie skutkových dôvodov neplatnosti dražby, je v rozpore s účelom preklúzie, ktorú možno označiť za sankciu za včasné neuplatnenie práva. Súd prvej inštancie nad rámec uvedeného pravidla posudzoval aj skutočnosti tvrdené po uplynutí prekluzívnej lehoty, avšak v žalobcami tvrdených argumentoch nevzhladol dôvody, pre vyslovenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Súd realizoval celkový a komplexný prieskum dražobného procesu, vrátane dražobnej dokumentácie, pričom vyslovil plnú zákonnosť a správnosť dražobných úkonov a realizácie dobrovoľnej dražby ako celku. Predmet konania je špecifikovaný paragrafom 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, a to spochybňovaním platnosti záložnej zmluvy alebo porušením ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách. Súčasne zákon špecifikuje a určuje aktívnu vecnú legitimáciu žalobcu ako osobu, ktorá tvrdí, že uvedeným bola dotknutá na svojich právach. Konanie o neplatnosť dražby predstavuje špecifický druh civilného konania, pričom žalobca je povinný špecifikovať žalobný dôvod v rámci trojmesačnej prekluzívnej lehoty. Žalobcovia si vyhradili právo namietať platnosť zmluvy o výkone dražby uzatvorenej medzi žalovaným 1/ a 2/, avšak nešpecifikoval žalobný dôvod v časti neplatnosti zmluvy v trojmesačnej prekluzívnej lehote. Vo vzťahu k odvolacím dôvodom uviedol, že pokiaľ žalobca po uplynutí prekluzívnej lehoty uvádza, že v článku III. ods. 1 dodatku č. 1 k zmluve č. 0088735705/04 o vykonaní tretej opakovanej dražby na nehnuteľné veci na návrh záložného veriteľa zo dňa 04. 10. 2016 uzatvorenej medzi žalovanými 1/ a žalovaným 2/ sa zmluvné strany dohodli, že najnižším podaním pre predmet dražby bude čiastka o výške ceny hodnoty nového znaleckého posudku, ktorého vypracovanie zabezpečí dražobník a ktoré žalobcovia považujú za neurčité, zmätočné a nezrozumiteľné, neplatné a spôsobujúce neplatnosť zmluvy o vykonaní dražby, žalovaný si nedokáže predstaviť, ako zrozumiteľne a jasnejšie by malo byť špecifikované najnižšie podanie pre účely realizácie opakovaneho kola dražby. V predmetnej veci bolo potrebné zabezpečiť vypracovanie nového znaleckého posudku z dôvodu uvedeného v § 22 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, v čase podpisu dodatku k zmluve bol odhad predmetu dražby starší ako jeden rok, a preto bolo potrebné zabezpečiť nový odhad. S argumentáciou žalobcov sa súd nad rámec žalobných dôvodov uplatnených v prekluzívnej lehote dostatočne vysporiadal v bode 30 odôvodnenia a dospel k záveru, že zmluva obsahuje všetky zákonné náležitosti v zmysle § 16 a § 22 ZoDD. S názorom a argumentáciou súdu sa v plnom rozsahu stotožňuje, považuje ho za vecne a právne správne. Vo vzťahu k uplatnenému žalobnému dôvodu v prekluzívnej lehote a síce namietanú hodnotu predmetu dražby uviedol, že žalobcovia v žalobe nielenže neosvedčili základné predpoklady pre vyslovenie neplatnosti dražby, oni ich v úplnosti a komplexnosti ani len netvrdili, žaloba bola žalobou neúplnou a nespôsobilou. Žaloba sa de facto len obmedzuje na hodnotenie žalobcovej subjektívnej predstavy ohľadom ceny predmetu dražby bez toho, aby poukázali, resp. poukazovali súčasne na porušenie príslušných právnych predpisov zo strany žalovaného, pričom (ako to vyplýva zo žaloby) nijakým spôsobom žalobcovia nespochybňovali nárok a priebeh výkonu záložného práva. Povinnosť zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby Zákon o dobrovoľných dražbách pri výkone záložného práva ukladá výlučne len dražobníkovi. Podkladom pre stanovenie najnižšieho podania na dobrovoľnej dražbe môže byť výlučne len znalecký posudok, ktorého objektívne vypracovanie zabezpečí dražobník. Na určenie ceny nehnuteľnosti teda zákon autorizuje znalca, znalecký ústav alebo znaleckú organizáciu. V prípade, ak žalobcovia nesúhlasili s cenou určenou znaleckým posudkom, mali podať námietky proti znaleckému posudku. Tieto námietky proti znaleckému posudku však nepodali, a teda zmarili možnosť realizovať vplyv na ohodnotenie predmetu dražby. Poukázal na ust. § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého vlastník predmetu dražby je oprávnený do 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Je toho názoru, že zákonodarca inštitútom námietok proti znaleckému posudku dáva vlastníčkovi dostatočný prostriedok procesnej obrany a prostriedok na realizáciu vplyvu na ohodnotenie predmetu dražby tak, aby ich vlastník mohol uplatniť v čase, kedy sa vyhotovuje znalecký posudok a nie až v štádiu súdneho konania. Možnosť podania námietok vlastníkom dražby bola zákonodarcom zavedená ako v poradí ďalší inštitút ochrany práva osoby povinnej z dražby, v tomto prípade, voči doručenému znaleckému posudku. Nakoľko žalobcovia námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby nepodali a nijakým iným spôsobom v zákonnej lehote nevyjadrili nesúhlas s ohodnotením predmetu dražby, resp. so všeobecnou hodnotou predmetu dražby, so všeobecnou hodnotou predmetu dražby súhlasili. Poukázal na konštantnú judikatúru vo veci

ohodnotenia predmetu dražby v rámci dražobného procesu, ktorá ustálene konštatuje, že cena draženej nehnuteľnosti nemôže mať vplyv na platnosť dražby (rozhodnutie NS SR sp. zn. 3Cdo/233/2010), až samotný výsledok dražby môže odpovedať na otázku, akú má nehnuteľnosť hodnotu, za ktorú môže byť vlastne predaná. Pokiaľ je trhovú cenu nehnuteľnosti vyššia, než cena uvedená v dražobnej vyhláške, tak sa táto skutočnosť prejaví pri samotnej dražbe. V zmysle uvedeného tak vyplýva, že v prípade, ak ohodnotenie predmetu dražby, resp. nízka všeobecná hodnota nemôže spôsobiť neplatnosť dražby, a teda nepredstavuje zásah do práv a oprávnených záujmov subjektu vlastníka, prípadne dlžníka, rovnako nemôže ani existovať obava z protiprávneho stavu alebo zásahu do práv oprávneného subjektu. Ak žalobcovia boli toho názoru, že hodnota predmetu dražby je príliš nízka, a teda, že im hrozí škoda, mali možnosť podať návrh na vydanie neodkladného opatrenia. Keďže možnosť domáhať sa v súdnom konaní zistenia všeobecnej ceny nehnuteľnosti, nevyplýva zo žiadneho predpisu (§ 137 písm. d/ CSP), žalobu súd správne pre procesnú neprípustnosť zamietol. Poukázal na to, že ohodnotenie nehnuteľnosti na účely dražby nepredstavuje zistenie takej ceny nehnuteľnosti, za ktorú bude predaná, ale stanovenie podkladu pre najnižšie podanie. Zákon o dobrovoľných dražbách neupravuje možnosť súdu v konaní o určenie neplatnosti dražby preskúmať ocenenie nehnuteľnosti, resp. predmetu dražby. Z uvedeného dôvodu teda výsluch znalkyne Ing. Jarmily Kaššovej ani nebol vecný a potrebný, a teda na základe predmetného, jeho neuskutočnenie nemôže, predstavovať dôvod porušenia procesných práv žalobcov. Súd prvej inštancie dostatočne a dôsledne reflektoval na skutočnosti prezentované v žalobe a počas pojednávania; zohľadnil ich vo svojej rozhodovacej činnosti, so všetkými skutočnosťami sa vysporiadal v odôvodnení súdneho rozhodnutia. Navrhol, aby odvolací súd odvolanie zamietol, rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil, žalovaným 1/ až 3/ priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

6. Žalovaný 3/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcov uviedol, že má za to, že súd prvej inštancie na základe dokazovania konal v súlade so zákonom a správnym procesným postupom - konaním a spravodlivo rozhodol. S rozsudkom súdu prvej inštancie súhlasí, odvolanie žalobcov proti rozsudku je nepodstatné, nejasné. Súd v rozsudku odôvodnil rozhodnutie a žalobcovia len ťahajú čas. Keď aj naďalej budú trvať na odvolaní, navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil. Trvá na jeho predchádzajúcich vyjadreniach, aby súd žalobe o určenie neplatnosti dražby nevyhovel a náhradu trov konania hradili žalobcovia.

7. Žalobcovia 1/ a 2/ sa k písomným vyjadreniam žalovaných nevyjadrili.

8. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“), vec preskúmal v medziach daných ust. § 379 a § 380 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a contrario rozsudok súdu prvej inštancie v zmysle § 387 ods. 1 a 2 CSP z dôvodu vecnej správnosti potvrdil.

9. V zmysle § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

10. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

11. Na základe podaného odvolania žalobcov tak v rozsahu podaného odvolania podľa § 379 CSP a dôvodov podaného odvolania v zmysle § 380 CSP po preskúmaní rozsudku súdu prvej inštancie a konania, ktoré mu predchádzalo, dospel odvolací súd k záveru, že súd prvej inštancie vo veci na základe vykonaného dokazovania zistil a v odôvodnení rozhodnutia aj konštatoval skutkový stav veci správne, pričom dôkazy vyhodnotil v súlade s ust. § 191 ods. 1 CSP, rozhodnutie náležite odôvodnil, pričom odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie má náležitosti podľa § 220 ods. 2 CSP. S prihliadnutím na rozsah odvolania žalobcov a odvolacie dôvody žalobcov uvedené v odvolaní, odvolací súd konštatuje, že na základe preskúmania veci dospel k záveru, že podané odvolanie dôvodné nie je. Odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie považuje za vecne správne. Po preskúmaní veci odvolací súd nezistil žiadne vady konania v konaní pred súdom prvej inštancie, ktoré by sa týkali procesných podmienok. Odvolací súd je v zhode s názorom súdu prvej inštancie, že s prihliadnutím na uplatnený nárok žalobcov v podanej žalobe a v nej vymedzených dôvodov neplatnosti dražby žalobcami je žaloba žalobcov nedôvodná. Žalobcovia v podanej žalobe jednoznačne špecifikovali, že sa domáhajú neplatnosti dražby realizovanej dňa 14. 11. 2016 z dôvodu, že namietali hodnotu nehnuteľností uvedenú v znaleckom

posudku, ktorý vypracovala Ing. Jarmila Kaššová, posudok č. 36/2016 zo dňa 23. 10. 2016, ktorým bola všeobecná hodnota predmetu dražby stanovená na sumu 6.600,- Eur, namietajúc, že znaleckým posudkom tej istej znalkyne č. 16/2015 zo dňa 20. 03. 2015, (ktorý zabezpečila dražobná spoločnosť - žalovaný 2/) bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti vo výške 8.900,- Eur, čím podľa žalobcov došlo zo strany dražobnej spoločnosti k účelovému zníženiu ceny nehnuteľnosti, aby mohla výhodne nehnuteľnosť za každú cenu predať s poukazom na to, že je podľa žalobcov nemysliteľné, aby v priebehu roka všeobecná hodnota nehnuteľnosti poklesla o sumu 2.300,- Eur. Ďalej v žalobe žalobcovia si do budúcnosti vyhradili právo na určenie neplatnosti zmluvy o výkone dražby uzatvorenej medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom pre absenciu náležitostí, ktoré má zmluva zo zákona obsahovať, z dôvodu, že veriteľ a dražobná spoločnosť žalobcom odmietli poskytnúť informácie ohľadne zmluvy o výkone dražby z dôvodu zachovania bankového tajomstva. Iné dôvody neplatnosti dražby žalobcovia v žalobe neuvádzali. Žaloba bola podaná žalobcami v lehote v zmysle § 21 ods. 2 ZoDD, t. j. v lehote troch mesiacov odo dňa príklepu, pričom súd prvej inštancie správne konštatoval, že sa jedná o prekluzívnu lehotu.

12. Pokiaľ žalobcovia v podanom odvolaní ako odvoláciu námietku uviedli, že súd prvej inštancie sa zaoberal len hodnotou nehnuteľností, nie inými skutkovými okolnosťami, ktoré z ich podnetu vzišli v priebehu konania, čím mal podľa názoru žalobcov súd nesprávnym procesným postupom žalobcom znemožniť, aby uskutočňovali im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu ich práva na spravodlivý proces, odvolací súd uvádza, že je viazaný odvolací súd rozsahom a odvolacími dôvodmi, pričom žalobcovia v odvolaní žiadnym spôsobom nekonkretizovali odvolací dôvod vo vzťahu k tvrdeniam o iných skutkových okolnostiach, na ktoré podľa názoru žalobcov súd prvej inštancie neprihliadal, resp. sa týmito nezaoberal a žiadnym spôsobom nešpecifikovali, v čom mal súd nesprávnym procesným postupom znemožniť žalobcom, aby uskutočňovali im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu ich práva na spravodlivý proces. Odvolací súd sa preto z týchto dôvodov nemohol s touto námietkou žalobcov v podanom odvolaní zaoberať, pretože túto odvoláciu námietku (odvolací dôvod) žiadnym spôsobom nekonkretizovali, pričom na doplnenie odvolacích dôvodov súd nevyzýva (§ 373 ods. 1 CSP) a odvolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP). Pokiaľ v odvolaní ďalej žalobcovia namietali, že nesúhlasia s nevykonaním dôkazov, a to oboznámením listín v dražobnom spise a neoboznámením obsahu záložnej zmluvy poukazujúc, že na zmluve absentuje úradné overenie podpisov účastníkov zmluvy odvolací súd uvádza, že v zmysle § 185 ods. 1 CSP súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná, pričom z odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie nepochybne vyplýva, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie žalobou, vyjadreniami sporových strán, LV č. M. pre k. ú. a obec W. G., Oznámením o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby zo dňa 14. 11. 2016, Notárskou zápisnicou N 678/2016, NZ 43491/2016 zo dňa 14. 11. 2016, Oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe zo dňa 02. 11. 2016, Zmluvou č. 0088735705/04 o vykonaní 3. opakovanej dražby zo dňa 27. 10. 2015 vrátane Dodatku č. 1 k uvedenej zmluve zo dňa 04. 10. 2016, doručenkami nachádzajúcimi sa v pripojenom dražobnom spise preukazujúcimi doručenie Znaleckého posudku č. 37/2016 žalobcom 1/ a 2/, Znaleckým posudkom č. 37/2016, Znaleckým posudkom č. 16/2015, Potvrdením o registrovaní oznámenia o konaní opakovanej dražby v Centrálnom notárskom registri dražieb zo dňa 03. 11. 2016, Potvrdením Obce W. G. zo dňa 16. 11. 2016 o zverejnení oznámenia o opakovanej dobrovoľnej dražbe na úradnej tabuli obce, Potvrdením obchodného vestníka o zverejnení oznámenia o konaní opakovanej dražby v obchodnom vestníku, doručenkami preukazujúcimi doručenie oznámenia o vykonaní tretieho kola opakovanej dražby žalobcom 1/ a 2/, inzerciou vykonanou v regionálnych novinách Lučenecko - VeľkoKrtíšsko - Poltársko zo dňa 28. 10. 2016 (týždenník), v Novom čase dňa 28. 10. 2016 a 07. 11. 2016 (denník), vyjadrením svedkyne W. I. T. zo dňa 05. 01. 2019, Správou z diagnostického vyšetrenia maloletého zo dňa 29. 05. 2019, LV č. XXX pre k.ú. a Obec W. G., Informáciou o obci W. G. /www.ipelskepredmostie.sk/. Zároveň súd prvej inštancie sa náležite vysporiadal a vyargumentoval, prečo nevykonal dokazovanie obsahom listín nachádzajúcich sa v pripojenom dražobnom spise týkajúcich sa riadneho kola prvej dražby a následného prvého a druhého kola opakovanej dražby, rámcovou zmluvou o vykonaní dražby z roku 2014, oboznámením, sa s obsahom záložnej zmluvy, výpisom zo živnostenského registra žalovaného 3/ a listami vlastníctva týkajúcimi sa nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného 3/ s poukazom na to, že námietky, resp. dôvody neplatnosti dražby, s prihliadnutím na vyššie uvedené dôkazy, boli uplatnené žalobcami až po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej doby na podanie žaloby o neplatnosť dražby, ktorá uplynula dňa 14. 02. 2017. Odvolací súd je v zhode s názorom súdu prvej inštancie, že súd nemôže prihliadať na ďalšie skutočnosti týkajúce sa eventuálnej neplatnosti dražby uvedené až po uplynutí prekluzívnej lehoty. Odvolací súd poukazuje, že neušlo jeho pozornosti, že žalobcovia v podanom odvolaní uvádzali vo vzťahu k obsahu

záložnej zmluvy, že u tohto právneho úkonu absentuje úradné overenie podpisov účastníkov, pričom však v konaní pred súdom prvej inštancie (avšak po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej lehoty) namietať len, že nie je na záložnej zmluve úradne overený podpis veriteľa. Vo vzťahu k odvolacej námietke, že v dodatku č. 1 v zmluve č. 0088735705/4 v článku 3 ods. 1 o vykonaní tretej opakovanej dražby, je neurčito zmätočne a nezrozumiteľne uvedené najnižšie podanie pre predmet dražby, keď v tomto dodatku sa zmluvné strany dohodli, že najnižším podaním pre predmet dražby bude čiastka vo výške ceny hodnoty nového znaleckého posudku, ktorého vypracovanie zabezpečí dražobník, pričom podľa názoru žalobcov takéto dojednanie spôsobuje neplatnosť zmluvy o vykonaní dražby, odvolací súd uvádza, že v súlade s ust. § 16 ods. 2 ZoDD zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať okrem iných aj najnižšie podanie, pričom podľa názoru odvolacieho súdu z tohto znenia nemožno vylúčiť dojednanie najnižšieho podania aj spôsobom, ako toto dojednanie bolo uvedené v dodatku č. 1 k zmluve o vykonaní tretej opakovanej dražby, kde veriteľ a dražobník sa dohodli, že najnižším podaním pre predmet dražby bude čiastka vo výške ceny hodnoty nového znaleckého posudku, ktorého vypracovanie zabezpečí dražobník. Odvolací súd sa zhoduje s názorom súdu prvej inštancie, že túto námietku žalobcov nemožno považovať za opodstatnenú s prihliadnutím aj na okolnosť, že z oznámenia o tretej opakovanej dražbe je zrejmé, že najnižším podaním na dražbe bude suma 6.600,- Eur, ktorá suma je zodpovedajúca všeobecnej hodnote nehnuteľnosti určenej v znaleckom posudku č. 37/2016, teda suma, ktorá v zmluve o vykonaní dražby veriteľom a dražobníkom bola dohodnutá ako najnižšie podanie. Odvolací súd v tomto smere poukazuje na ust. § 21 ods. 2 veta prvá ZoDD, podľa ktorého v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy, alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že bola tým dotknutá na svojich právach požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. V konaní nebolo žiadnym spôsobom preukázané, že by žalobcovia, ako vlastníci draženej nehnuteľnosti, tým, že veriteľ a dražobník v zmluve o vykonaní dražby uviedli najnižšie podanie spôsobom, že najnižším podaním je hodnota podľa znaleckého posudku, ktorý bude vypracovaný na základe požiadavky dražiteľa, boli dotknutí na ich právach. K námietke žalobcov v podanom odvolaní, že súd prvej inštancie nevykonal výsluch znalkyne, odvolací súd uvádza, že znalkyňa navrhli vypočuť v konaní žalobcovia, pričom súd vykonal jej výsluch v pozícii svedkyne v súlade s ust. § 196 ods. 3 CSP, pričom žalobcovia mali umožnené súdom predložiť znenie otázok pre znalkyňu, výsluch svedkyne bol vykonaný písomne, svedkyňa v písomnej svedeckej výpovedi odpovedala na všetky súdom položené otázky, ani podľa názoru súdu preto nebolo potrebné zopakovať výsluch svedkyne ústne, pričom strany sporu so svedeckou výpoveďou svedkyne, ktorá podávala znalecký posudok v rámci dražobného konania, boli súdom riadne na pojednávaní oboznámení. V tomto smere však odvolací súd zdôrazňuje tú skutočnosť, že z vykonaného dokazovania nepochybne vyplýva, že pre účel tretej opakovanej dražby dražobník zabezpečil vypracovanie nového znaleckého posudku na ohodnotenie nehnuteľností, a to v súlade s ust. § 22 ods. 1 ZoDD, pričom znalecký posudok vypracovala znalkyňa Ing. Jarmila Kaššová, znalecký posudok č. 37/2016, v ktorom znalkyňa určila všeobecnú hodnotu nehnuteľností sumou 6.600,- Eur, bol žalobcom riadne doručený do vlastných rúk dňa 28. 10. 2016, ktorí však v zákonom stanovenej lehote 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku u dražobníka neznesli žiadne námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a ani nežiadali vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Pokiaľ by tak boli urobili, musel by dražobník, t. j. žalovaný 2/, sa písomne so vznesenými námietkami vysporiadať a najneskôr 5 pracovných dní pred konaním dražby bol povinný zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď a v prípade, ak by vlastníč predmetu dražby žiadal vyhotoviť nový znalecký posudok, bol by dražobník povinný zabezpečiť znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca. Odvolací súd poukazuje na to, že ZoDD neupravuje možnosť súdu v konaní o určenie neplatnosti dražby preskúmať ocenenie nehnuteľností, resp. predmetu dražby, umožňuje súdu preskúmať len súladnosť procesného postupu subjektov dražby s jeho ustanoveniami, pričom vo vzťahu k vykonaniu tretej opakovanej dražby, na ktorej došlo aj k vydraženiu predmetu dobrovoľnej dražby, z vykonaného dokazovania nebolo preukázané, že by boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, ktoré v žalobe špecifikovali žalobcovia. K poslednej odvolacej námietke žalobcov, v ktorej namietať, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je zmätočné, nepreskúmateľné, riadne a dostatočne neodôvodnené a že rozsudok nie je preskúmateľný pre nezrozumiteľnosť alebo nedostatok dôvodov, odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie pri odôvodnení rozhodnutia dôsledne postupoval v súlade s ust. § 220 ods. 2 CSP, podľa ktorého v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Sú

dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé. Odvolací súd v prvom rade poukazuje, že ostatný odvolací dôvod žalobcov uvedený v podanom odvolaní je len všeobecný, žalobcovia v odvolaní žiadnym spôsobom nešpecifikovali prečo rozhodnutie súdu považujú za zmätočné a nepreskúmateľné, v čom vidia nedostatok riadneho a dostatočného odôvodnenia rozsudku. Napriek takto všeobecne uvedenému odvolaciemu dôvodu však odvolací súd podrobil odvolaciemu prieskumu rozsudok súdu prvej inštancie vrátane jeho odôvodnenia, pričom dospel k názoru, že nemožno prisvedčiť odvolacej námietke žalobcov, že by rozhodnutie súdu bolo zmätočné a nepreskúmateľné a že by odôvodnenie rozsudku súdu trpelo vadou nepreskúmateľnosti pre nezrozumiteľnosť alebo nedostatok dôvodov. Z týchto dôvodov preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej postupom v zmysle § 387 ods. 1, 2 CSP z dôvodu jeho vecnej správnosti potvrdil. Odvolací súd zároveň podrobil odvolaciemu prieskumu aj rozhodnutie súdu prvej inštancie, ktoré je závislé na rozhodnutí vo veci samej vo vzťahu k trovám konania, pričom súd prvej inštancie napriek tomu, že žalovaní boli úspešnou stranou sporu a vznikol by nárok na náhradu trov konania, rozhodol tak, že žalovaným 1/, 2/ a 3/ voči žalobcom nárok na náhradu trov konania nepriznal pri aplikácii ust. § 257 CSP, keď preskúmaním veci dospel k názoru, že v spore existujú okolnosti hodné osobitného zreteľa pre nepriznanie trov konania úspešnej strane sporu, pričom takéto dôvody hodné osobitného zreteľa videl v ťažkej sociálnej a finančnej situácii žalobcov, ktorá by sa priznaním náhrady trov konania žalovaným 1/, 2/ a 3/ ešte zhoršila. Zároveň súd mal za to, že nepriznanie náhrady trov konania žalovaným nespôsobí vážny zásah do ich majetkovej sféry, keďže žalovaný 1/ je bankou, žalovaný 2/ je obchodnou spoločnosťou, ktorá sa zaoberá dražbami nehnuteľností a žalovanému 3/ trovy konania nevznikli, rovnako ako žalovanej 1/. Preskúmaním veci mal odvolací súd za preukázané, že v súdnej veci existujú dôvody hodné osobitného zreteľa pre aplikáciu ust. § 257 CSP, preto rozsudok súdu prvej inštancie aj vo výroku o trovách konania ako závislému výroku preskúmal a toto rozhodnutie považuje za vecne správne. Na záver odvolací súd k návrhu žalobcov v závere podaného odvolania, pokiaľ žalobcovia uviedli, že v prípade, že by odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie, žiadajú, aby odvolací súd povolil možnosť podať dovolanie proti rozsudku odvolacieho súdu, a to z dôvodov uvedených v § 421 ods. 1 písm. a/, b/ a c/ CSP, odvolací súd uvádza, že zákonom č. 160/2015 Z. z. - CSP došlo k úprave postupu súdu strán sporu a osôb zúčastnených na konaní pri prejednávaní a rozhodovaní sporov súdmi, pričom prípustnosť dovolania je upravená v ust. § 419, § 420 a § 421 CSP, pričom odvolací súd zároveň poukazuje na skutočnosť, že žalobcovia sú v konaní zastúpení advokátom, t. j. osobou zapísanou v Slovenskej advokátskej komore, spôsobilou na poskytovanie právnej služby, pričom o možnosti podať dovolanie sú strany sporu riadne poučené v poučení, ktoré je obsiahnuté v tomto rozhodnutí.

13. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 pri aplikácii § 262 ods. 1 a § 257 CSP. Odvolací súd z dôvodov totožných ako súd prvej inštancie dospel k názoru, že v súdnej veci aj v rámci odvolacieho konania je namieste aplikácia ust. § 257 CSP s prihliadnutím na nepriaznivú sociálnu a finančnú situáciu žalobcov, pričom v rámci odvolacieho konania trovy konania vznikli iba žalovanému 2/, ktorý je zastúpený právnym zástupcom. Nepriznanie trov odvolacieho konania žalovanému 2/ nespôsobí vážny zásah do jeho majetkovej sféry s prihliadnutím k tomu, že sa jedná o obchodnú spoločnosť, pričom tejto v rámci odvolacieho konania vznikli iba trovy titulom trov právneho zastúpenia za jeden úkon právnej pomoci - podanie odvolania. Vzhľadom vyššie uvedenému preto odvolací súd zhodným postupom ako súd prvej inštancie pri rozhodovaní o náhrade trov konania aplikoval ust. § 257 CSP.

14. Rozhodnutie senátu krajského súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,
a/ pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 písm. a/ až c/ CSP).

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

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak
a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/.

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

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

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je
a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
b/ dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

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