

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 8Co/229/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1112213351  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 03. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ondrej Krajčo  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1112213351.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ondreja Krajča a členiek senátu JUDr. Jany Vlčkovej a JUDr. Moniky Holickej, v právnej veci žalobcu: L.. C. P., O.. XX.XX.XXXX, V. Y. XX, Z., proti žalovaným: 1/ Tatra banka, a.s., so sídlom: Hodžovo námestie 3, Bratislava, IČO: 00 686 930, 2/ AGNOS Credit s.r.o., so sídlom Tupolevova 15, Bratislava, IČO: 45 351 783, zastúpený JUDr. Ľubošom Noskovičom, advokátom, Líščie nivy 7, Bratislava, X/ C. T., O.. XX.XX.XXXX, V. T. XX, C. P. Y., zastúpený Mgr. Hanou Volšíkovou, advokátkou, Záhradnícka 64, Bratislava, o určenie neplatnosti dražby, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I zo dňa 20. júna 2016, č.k. 11C/93/2012-378, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalovaný 2/ a žalovaný 3/ majú nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

Žalovanému 1/ náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal voči žalovaným určenia, že dobrovoľná dražba konaná dňa 16.04.2012, predmetom ktorej bol dvojizbový byt Č.. XX X. Z.R., L.. S. XXXX, K. na G. X. Č.. XXXX pre D., D. R. M..Ú.. Z., je neplatná. Po právnej stránke vec posúdil podľa § 12 ods. 2, 3, § 16 ods. 1, 2, 3, 6, 10, § 20 ods. 11, § 21 ods. 2, 6, § 27 ods. 1, § 28 ods. 3, § 32 ods. 1, 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „ZoDD“) a § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Konštatoval, že žalobca podal žalobu včas, v trojmesačnej prekluzívnej dobe odo dňa udelenia príklepu. Zhrnul, že neplatnosť dražby žalobca namietal z troch dôvodov, a to 1. z dôvodu nesprávneho znaleckého posudku č. 9/2012 zo dňa 20.02.2012 vypracovaného znalcom Ing. Štefanom Pastierovičom na účely konania dražby nehnuteľností, 2. neodovzdania vydraženého bytu vydražiteľovi so zápisnicou a 3. nevrátenia zloženej zábezpeky v sume 7.000 eur neúspešným dražiteľom C.. U. Š. R. C.. I. B.. K prvému žalobcom uplatňovanému dôvodu súd prvej inštancie uviedol, že zo znaleckého dokazovania nariadeného súdom, ktorého výsledkom je znalecký posudok č. 38/2015 zo dňa 07.06.2015 vypracovaný znalcom Ing. Petrom Mesárošom, vyplýva, že ku dňu konania dražby 16.04.2012 bola všeobecná hodnota predmetného bytu a nebytových priestorov v sume 35.200 eur. Znalec Ing. Peter Mesároš vypracoval znalecký posudok po sprístupnení bytu, teda mal reálnu možnosť posúdiť v akom stave sa byt nachádzal. Naproti tomu, namietaný znalecký posudok Ing. Štefana Pastieroviča č. 9/2012 zo dňa 20.02.2012 určil všeobecnú hodnotu draženého bytu na 31.000 eur s tým, že Ing. Štefan Pastierovič nemal možnosť byť reálne obhliadnuť, pretože žalobca ho neprístupnil, čím sám porušil ustanovenie § 12 ods. 2 ZoDD v znení účinnom v čase ohodnotenia predmetu dražby (ku dňu 20.2.2012). Znalec Ing. Štefan Pastierovič postupoval v súlade s § 12 ods. 3 ZoDD v znení účinnom v čase

ohodnotenia predmetu dražby a dražený byt ohodnotil z údajov dostupných dražobníkovi (žalovanému 2/). Žalobca bol poučený, že ak byt nesprístupní za účelom jeho ohodnotenia, všeobecná hodnota bude určená odhadom. Porovnaním znaleckých posudkov Ing. Štefana Pastieroviča a Ing. Petra Mesároša a okolností ich vypracovania (nesprístupnenie bytu znalcovi Ing. Štefanovi Pastierovičovi a sprístupnenie bytu C.. P. U.) dospel k záveru, že rozdiel v sume 4.200 eur nie je tak významný, že by mal viesť k neplatnosti dražby. Konštatoval, že priebeh a výsledok dražby nebol v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 Občianskeho zákonníka). Na draženej nehnuteľnosti boli v čase konania dražby dňa 16.04.2012 zapísané viaceré exekučné záložné práva: upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 784/2010, súdna exekútorka JUDr. Soňa Stodolová; upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 2022/2010, súdna exekútorka JUDr. Soňa Stodolová; upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1193/11, súdna exekútorka JUDr. Zuzana Kubešová; upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1194/11, súdna exekútorka JUDr. Zuzana Kubešová; upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 248/2007, súdny exekútor Mgr. Milan Somík; oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt v prospech záložného veriteľa (žalovaného 1/). Vydražené peňažné prostriedky po úhrade pohľadávky žalovaného 3/ (vydražiteľa) slúžili na úhradu pohľadávok iných veriteľov žalobcu. Tento postup je v súlade s § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka a nespôsobuje neplatnosť dražby. Ohľadom druhého žalobcom tvrdeného dôvodu neplatnosti dražby (neodovzdanie vydraženého bytu vydražiteľovi so zápisnicou) vychádzal z toho, že zmarenie odovzdania bytu žalobcom nemôže spôsobiť neplatnosť už ukončenej dražby. Dražba sa končí udelením príklepu podľa § 20 ods. 11 ZoDD. Poukázal na to, že dražobník zákonným spôsobom žalobcovi oznámil konanie dražby, zaslal mu znalecký posudok č. 9/2012 zo dňa 20.02.2012, oznámil mu výsledok dražby, zaslal mu notársku zápisnicu o priebehu dražby, oznámil mu kto je vydražiteľom a vyzval ho na odovzdanie bytu vydražiteľovi (žalovanému 3/). Žalobca predmetné listiny prevzal dňa 26.03.2012 a 23.04.2012, avšak v určenom termíne byt vydražiteľovi neodovzdal, ani neuviedol iný termín, kedy by tak mohol urobiť. Ak žalobca nepostupoval v súlade s ZoDD a sám byt v určenom termíne neodovzdal a ani netvrdil, kedy inokedy chcel byt vydražiteľovi odovzdať, prípadne či sa na odovzdaní bytu aj fyzicky zúčastnil, nemôže sa dovoľávať porušenia ZoDD, ku ktorému sám potenciálne prispel. Ani v tomto prípade teda nejde o dôvod neplatnosti dražby. Námietku žalobcu v rámci jeho tretieho dôvodu neplatnosti dražby (nevrátenie zloženej zábezpeky v sume 7.000 eur neúspešným dražiteľom C.. U. Š. R. C.. I. B.) súd prvej inštancie považoval za právne irelevantnú a nespôsobujúcu neplatnosť dražby. Poznamenal, že nevrátenie zloženej zábezpeky neúspešným dražiteľom nie je predmetom tohto konania. Žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný na uplatňovanie práva na vrátenie zloženej zábezpeky za neúspešných dražiteľov a neúspešní dražitelia nie sú stranami tohto sporu, svoje právo na vydanie zloženej zábezpeky si neuplatňujú, a preto sa súd prvej inštancie nemal dôvod tým zaoberať. Zároveň konštatoval, že zmluva o vykonaní dražby uzatvorená medzi žalovanými 1/ a 2/ obsahuje všetky zákonné náležitosti vyplývajúce z § 16 ZoDD, teda takáto skutočnosť nevedie k vysloveniu neplatnosti dražby. Keďže súd prvej inštancie nezistil také skutočnosti, ktoré by mali viesť k vysloveniu neplatnosti dražby nehnuteľností, žalobu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietol. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 151 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (účinného do 30.06.2016).

2. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalobca v zákonom stanovenej lehote, domáhajúc sa jeho zmeny tak, že odvolací súd určí, že predmetná dražba nehnuteľností nie je platná. Odvolanie odôvodnil tým, že rozhodnutie súdu prvej inštancie bolo vyhlásené na základe dôkazov - skutkov, ktoré sa nestali, súd prvej inštancie nesprávne vyhodnotil ním navrhnuté dôkazy a rozhodnutie je vadné. Žalobca uviedol, že sudkyňa závažným spôsobom porušila povinnosti sudcu a zneužila svoju právomoc, keď žalobu zamietla skutkom, ktorý sa nikdy nestal. Vydala rozhodnutie na základe dôkazu, ktorý sa v spise nenachádza, na pojednávaní strany sporu tento dôkaz nikdy neoznačili. Mal za to, že sa neoboznámila s obsahom spisu a nepripravila sa na pojednávanie. V tejto súvislosti poukázal na časť odôvodnenia rozsudku, v ktorej súd prvej inštancie konštatoval, že znalec Ing. Štefan Pastierovič nemal možnosť byt reálne obhliadnuť, pretože ho žalobca nesprístupnil, čím porušil § 12 ods. 2 ZoDD a znalec postupoval v súlade s § 12 ods. 3 ZoDD. Namietal, že súčasťou znaleckého posudku č. 9/2012 zo dňa 20.02.2012 je fotodokumentácia, ktorú znalec nemohol vykonať na inom mieste než pri obhliadke bytu. Ďalej poukázal na skutočnosť, že súdom ustanovený znalec Ing. Peter Mesároš pri vypracovaní kontrolného znaleckého posudku č. 38/2015 požiadal sudkyňu o policajnú asistenciu, čím žalovaný 3/ získal výhodu a do sprístupnenia bytu za účasti príslušníkov Policajného zboru byt znehodnotil. Súdu prvej inštancie tiež vytýkal, že sa nezaoberal skutočnosťou, že pivnica ako súčasť bytu vo výmere 8m2 je stále jeho vlastníctvom, keďže znalci o nej nerozhodovali a jej cena by nie zanedbateľne zvýšila

hodnotu bytu. Uviedol, že v priebehu pojednávania poukázal aj na ďalšie závažné porušenia ZoDD, na ktoré sa sudkyňa uspokojila s ustanovením, že ide o menej závažné porušenie zákona. Mal za to, že ak zákon žalovanému 2/ uloží povinnosti, ktoré musí splniť a zákon vyžaduje pre platnosť úkonu písomnú formu, jej nedodržanie spôsobuje neplatnosť úkonu. Poukázal na to, že povinnú písomnú formu zákon vyžaduje predovšetkým pri úkonoch, ktorých predmetom je nehnuteľnosť. Pre platnosť písomne urobeného právneho úkonu sa vyžaduje podpis konajúceho. Z daného dôvodu posúdenie platnosti dražby len v zmysle § 16 ZoDD je nedostatočné. Z výpovede žalovaného 3/ mal súd prvej inštancie za preukázané, že odovzdanie bytu sa neuskutočnilo z dôvodu nutnej účasti žalovaného na vojenskom cvičení. Uviedol, že žalovaní nevedia preukázať, že by on zmaril daný úkon a k takému úkonu bol ku dňu vyhotovenia odvolania vyzvaný. Doplnil, že z dražobného spisu sú zrejme ďalšie závažné porušenia ZoDD, ktorý upravuje postup dražobníka.

3. Žalovaný 3/ vo svojom vyjadrení k odvolaniu nesúhlasil s odvolacími tvrdeniami žalobcu o porušení povinností a zneužití právomoci sudkyne. Sudkyňa podľa neho vykonala všetky dôkazy navrhnuté žalobcom, vypočula všetky strany sporu, rozsudok riadne odôvodnila a strany sporu poučila, pričom poukázal na písomné vyhotovenie rozsudku a zápisnicu z pojednávania, na ktorom bol rozsudok vyhlásený. Poukázal na to, že žalobca popri svojom tvrdení o tom, že rozhodnutie súdu bolo vydané na základe dôkazu, ktorý sa v spise nenachádza, nešpecifikoval o aký dôkaz ide, ani domnelý skutok, ktorý sa nestal. Napadnutý rozsudok považuje za presvedčivo a určito odôvodnený, podľa jeho názoru súd v žiadnom prípade nepoužil svojvoľu alebo neexistujúci dôkaz a pri rozhodnutí vo veci samej správne zhodnotil skutkové ako aj právne súvislosti s vykonanými dôkazmi, z jeho odôvodnenia je zrejmé, z akých dôkazov vychádzal a vyčerpávajúco a jednoznačne sa vysporiadal so všetkými námietkami, ktoré žalobca v konaní namietal. Tvrdenia žalobcu, že z dražobného spisu sú zrejme ďalšie závažné porušenia ZoDD, považuje za účelové a nepravdivé. Poukázal na to, že žalobca nekonkretizoval aké ďalšie porušenia myslí a ide o postup v rozpore § 366 C.s.p. o prípustnosti použitia prostriedkov procesného útoku alebo prostriedkov procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie. Žalobca nekonkretizoval, v čom vidí nesprávnosť hodnotenia ním navrhnutých dôkazov zo strany súdu prvej inštancie a poukázal na zásadu voľného hodnotenia dôkazov a závery ustálenej judikatúry, že do obsahu práva na spravodlivý proces nepatrí právo účastníka konania vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I. ÚS 97/97). Taktiež odmietol tvrdenia žalobcu o tom, že mal znehodnotiť byt pred obhliadkou bytu a vyhotovením druhého znaleckého posudku znalcom Ing. Petrom Mesárošom, ako aj spochybnenie oboch znaleckých posudkov a zisteného skutkového stavu. Navrhol, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil.

4. Žalovaný 2/ vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu napadnutý rozsudok považoval za správny, dostatočne odôvodnený a navrhol ho v celom rozsahu potvrdiť. Odvolanie vníma ako tendenčné a obštruktívne, keď žalobca len zopakoval niektoré zo svojich predchádzajúcich tvrdení, s ktorými sa súd prvej inštancie už náležite vysporiadal, a to pokiaľ ide o ohodnotenie predmetu dražby, platnosť zmluvy o dobrovoľnej dražbe ako aj odovzdanie predmetu nehnuteľnosti. Žalobca podľa neho nepreukázal kumulatívne splnenie podmienok na určenie neplatnosti dražby v zmysle § 21 ods. 2 ZoDD. Poprel akékoľvek porušenie ZoDD a uviedol, že dražbu vykonal v plnom súlade so zákonom aj napriek obštrukciám zo strany žalobcu. Žalobca si nesplnil zákonné povinnosti, po predchádzajúcej výzve dražobníka nesprístupnil predmet dražby tak, ako je ustanovené v § 12 ods. 2 ZoDD a po predchádzajúcej žiadosti dražobníka bez zbytočného odkladu mu neoznámil všetky skutočnosti, ktoré sú mu známe o stave predmetu dražby, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby v zmysle § 13a ods. 1 ZoDD. Žalobcova nesúčinnosť pri ohodnocovaní predmetu dražby podľa neho vylučuje, aby sa domáhal určenia neplatnosti dražby z dôvodu nesprávnosti ohodnotenia.

5. Podľa žalovaného 1/ žalobca v odvolaní neuviedol žiadne iné, nové skutočnosti alebo právne argumenty, ktoré by už nebol uviedol v žalobe, pričom on sa k všetkým vyjadril už v prvostupňovom konaní. Zotrvával preto na svojich doterajších vyjadreniach a navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil.

6. Žalobca v písomnej reakcii na vyjadrenia žalovaných uviedol, že dôkaz o skutočnosti, že znalcovi určenému dražobnou spoločnosťou Ing. Pastierovičovi neumožnil vykonať obhliadku bytu sa v spise do vyhlásenia rozsudku nenachádzal a je pozoruhodné, že hypotéza o nevpustení znalca do bytu sa objavila až vo vyjadrení k odvolaniu žalovaným 2/.

7. Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v medziach uplatňovaných odvolacích dôvodov, ktorými je viazaný (§ 379 a § 380 ods. 1 C.s.p.), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p. a contrario v spojení s § 219 ods. 3 C.s.p.) a viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 C.s.p.) dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

8. V preskúmvanej veci sa súd prvej inštancie dôsledne zaoberal posúdením dôvodnosti žaloby; ktorou sa žalobca domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby bytu uskutočnenej žalovaným 2/ dňa 16.04.2012; správne zameril dokazovanie na zisťovanie všetkých podstatných skutočností, ktoré boli významné z hľadiska hmotnoprávneho posúdenia danej veci, vzal do úvahy všetky rozhodujúce skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, z prednesov sporových strán a z obsahu spisu vyplynuli najavo, v súlade so zásadou voľného hodnotenie dôkazov (§ 132 O.s.p., resp. čl. 15 C.s.p. v spojení s § 191 C.s.p.) ich náležite vyhodnotil a dospel k správne záveru, že zo strany žalovaného 2/ ako dražobníka nedošlo pri vykonávaní dražby k takému porušeniu ZoDD, v dôsledku ktorého by bol žalobca dotknutý na svojich právach a dôvody, pre ktoré nepovažoval dražbu za neplatnú a žalobu zamietol aj dôkladne, v súlade s § 157 § 220 ods. 2 C.s.p., vysvetlil, keď sa v potrebnom rozsahu vysporiadal so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami podstatnými pre právne posúdenie veci a relevantnými argumentmi sporových strán a posúdil opodstatnenosť všetkých ich právne a skutkovo relevantných námietok súvisiacich s predmetom konania. Odvolanie žalobcu nie je; z hľadiska ním uplatňovaných odvolacích dôvodov a ich obsahového vymedzenia; spôsobilé spochybníť správnosť záverov súdu prvej inštancie.

9. Určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby bytu sa žalobca ako jeho predchádzajúci vlastník v konaní pred súdom prvej inštancie domáhal z dôvodu porušenia ustanovení ZoDD, ku ktorému malo dôjsť jednak nesprávnym ohodnotením predmetu dražby na základe vykonaného znaleckého dokazovania, čím mal byť finančne poškodený, ďalej z dôvodu pochybenia pri odovzdaní predmetu dražby, keďže o tomto úkone nebola spísaná zápisnica v zmysle § 29 ods. 2 ZoDD, ako aj nevrátením dražobnej zábezpeky neúspešným dražobníkom.

10. K odvolacím námietkam žalobcu týkajúcim sa nesprávneho určenia ceny draženej nehnuteľnosti, odvolací súd konštatuje, že žalovaný 2/ ako dražobník postupoval správne, keď v zmysle § 12 ods. 1 ZoDD zabezpečil riadne ohodnotenie predmetu dražby na základe znaleckého posudku. Dražobník nemohol sám ohodnocovať predmet dražby alebo z vlastnej iniciatívy prehodnocovať správnosť ohodnotenia znalcom, zodpovedá za výber znalca, nie však za riadne vypracovanie znaleckého posudku znalcom. Výsledkom ohodnotenia v rámci dražobného konania bol znalecký posudok č. 9/2012 zo dňa 20.02.2012 vypracovaný Ing. Pastierovičom, ktorý všeobecnú hodnotu draženej nehnuteľnosti určil na 31.000 eur. Na základe žalobcom vznesených námietok o nesprávnom tomto znaleckého posudku bolo súdom prvej inštancie nariadené znalecké dokazovanie, výsledkom ktorého bol znalecký posudok č. 38/2015 zo dňa 07.06.2015 vypracovaný znalcom Ing. Mesárošom, ktorý všeobecnú hodnotu bytu stanovil na 35.200 eur. Súd prvej inštancie pri skúmaní existencie predpokladov neplatnosti dobrovoľnej dražby vychádzal z porovnania všeobecných hodnôt draženej nehnuteľnosti vyčíslených znaleckými posudkami a dospel k záveru zhodnému s odvolacím súdom, že rozdiel v sume 4.200 eur v danom prípade nemožno považovať za významný, či vzbudzujúci pochybnosti o správnosti znaleckého ohodnotenia v rámci dražobného konania. Dôvodnou je však námietka žalobcu, že znalec Ing. Pastierovič v znaleckom posudku č. 9/2012 všeobecnú hodnotu bytu stanovil po jeho obhliadke, nie, ako tvrdí súd prvej inštancie, bez možnosti byť reálne obhliadnut' z dôvodu jeho nesprístupnenia žalobcom, ktorý tým porušil povinnosť v zmysle § 12 ods. 2 ZoDD. Zo znaleckého posudku č. 9/2012, ktorého kópia je súčasťou spisu, vyplýva, že znalec Ing. Pastierovič vykonal miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením dňa 16.02.2012 za účasti vlastníka bytu a toho dňa vyhotovil fotodokumentáciu domu a bytu, ktorá je prílohou posudku, ako aj to, že ohodnotenie bytu nebolo vykonané len z dražobníkov dostupných údajov v zmysle § 12 ods. 3 ZoDD. Odvolací súd však konštatuje, že toto pochybenie v hodnotení okolností vypracovania znaleckého posudku č. 9/2012 zo strany súdu prvej inštancie nie je spôsobilé spochybníť záver o zákonom postupe dražobníka pri ohodnotení predmetnej nehnuteľnosti, resp. záver súdu prvej inštancie o tom, že uvedená výška rozdielu všeobecnej hodnoty draženej nehnuteľnosti nemá vplyv na platnosť dražby.

11. Za irelevantné považuje odvolací súd tvrdenie žalobcu (obdobne prezentované i v konaní pred súdom prvej inštancie), že zabezpečením účasti príslušníkov Policajného zboru pri vykonaní obhliadky bytu znalcom Ing. Mesárošom (pri vypracovaní posudku č. 38/2015) získal žalovaný 3/ (vydražiteľ) výhodu a byt znehodnotil. Okrem toho, že žalobca túto svoju domnienku o zámernom znehodnocovaní bytu jeho vtedajším vlastníkom nijako relevantne a logicky nepodložil, podstatnou je skutočnosť, že znalecký posudok č. 38/2015 všeobecnú hodnotu bytu určil ku dňu konania dražby, ako je v ňom výslovne uvedené a vyplýva tiež z povahy súdom nariadeného znaleckého posudku na návrh samotného žalobcu, preto toto tvrdenie žalobcu nemôže obstať.

12. Žalobca v rámci jeho námietok o nesprávnosti ohodnotenia predmetu dražby (v odvolaní ako i v rámci konania pred súdom prvej inštancie) argumentoval aj tým, že znalci pri ohodnotení bytu nebrali do úvahy pivnicu, ktorá je súčasťou bytu a jej cena by nie zanedbateľne zvýšila jeho hodnotu. Túto námietku však odvolací súd nepovažuje za dôvodnú. Pivnicu ako prípadnému príslušenstvu bytu, vplývajúcemu na stanovenie všeobecnej hodnoty bytu, sa preukázateľne prinajmenšom venoval znalec Ing. Mesároš v rámci svojho znaleckého posudku č. 38/2015. Uviedol, že predmetom ohodnotenia nie podlahová plocha pivnice, nakoľko pivnica nie je súčasťou bytu, ale patrí pod spoločné časti domu a na jej užívanie sa nevzťahuje vlastnícke právo k bytu, ale spoluvlastnícke právo k nehnuteľnosti. Doplnil, že u posudzovanej nehnuteľnosti nebola doložená Zmluva o prevode vlastníctva bytu, v spise sa nachádza len neúplná zmluva, vlastníctvo identifikoval z dokladu zo spisu od správcu domu z Evidenčného listu k nehnuteľnosti, kde plocha pivnice nie je uvádzaná ako súčasť podlahovej plochy patriacej k bytu. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka (Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali.), rozsudok Najvyššieho súdu SR z 22. septembra 2010, sp. zn. 1 Cdo 156/2008, v zmysle ktorého vedľajšie priestory (príslušenstvo bytu, ktoré je mimo bytu, mimo jeho uzavretia, napr. pivnica, sklad mimo bytu) možno využiť pre ktorýkoľvek byt podľa dohody a len vtedy sú príslušenstvom daného bytu, ak boli výslovne v zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu uvedené, ako aj na § 2 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu.).

13. Odvolací súd dopĺňa, že žalobca v rámci samotného dražobného konania všeobecnú hodnotu bytu stanovenú znaleckým posudkom č. 9/2012 na 31.000 eur nenamietal, pričom nebolo sporné, že tento mu bol riadne doručený v súlade s § 12 ods. 4 ZoDD.

14. Odvolací súd poukazuje tiež na to, že porovnávanými znaleckými posudkami bola stanovená všeobecná hodnota bytu, ktorá je odhadom a vyjadruje určitú mieru pravdepodobnosti akú cenu by daná nehnuteľnosť mohla dosiahnuť na voľnom trhu a neznamená, že takto určená hodnota sa za každých okolností aj dosiahne na dražbe. Dosiahnutie reálnej trhovej ceny predmetu dražby majú zabezpečiť predovšetkým tie ustanovenia zákona, ktorými sa sleduje transparentnosť dražby, zabezpečenie verejnosti a informovania o dražbe a jej predmete, ktoré slúžia na to, aby účasť záujemcov na dražbe bola čo najvyššia. Dražba je miestom, kde sa stretnú ponuky všetkých záujemcov o predmet dražby a jej výsledkom je určenie najvyššej ceny, za ktorú je predmet dražby v čase jej konania možné predať. Cena dosiahnutá dražbou tak nie je priamo závislá od všeobecnej hodnoty určenej znaleckým posudkom. Tomu v preskúmvanej veci priamo zodpovedá aj notárskou zápisnicou popisovaný priebeh predmetnej dobrovoľnej dražby, kedy nedošlo k vydraženiu bytu za prvé najnižšie podanie zodpovedajúce odhadovanej hodnote podľa znaleckého posudku č. 9/2012 vo výške 31.000 eur, avšak toto sa postupne znižovalo na sumu 27.900 eur a na základe následných ponúk účastníkov dražby bol byt vydražený žalovaným 3/ za sumu 30.000 eur. Uvedené prisvedčuje správnosti záveru, že znaleckým posudkom č. 9/2012 odhadovaná všeobecná hodnota bytu, ako ani rozdiel všeobecnej hodnoty v rámci vyššie uvedených znaleckých posudkov, nemôžu samy o sebe spôsobiť neplatnosť dražby, ani finančne poškodiť žalobu. V tejto súvislosti poukazuje odvolací súd na záver vyplývajúci z uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 233/2010 z 3. októbra 2013 o tom, že určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby.

15. Pokiaľ žalobca v odvolaní súdu prvej inštancie vytýka aj nesprávnosť jeho záverov o ďalších ním tvrdených dôvodoch neplatnosti dobrovoľnej dražby (pochybenie pri odovzdaní predmetu dražby, nevrátenie dražobnej zábezpeky neúspešným dražobníkom) či nedostatočnosť ich odôvodnenia v týchto častiach, odvolací súd konštatuje, že v rámci odvolania neuviedol, ktoré jeho závery a z akých

dôvodov považuje za nesprávne, resp. akých konkrétnych pochybení v odôvodnení sa mal súd prvej inštancie dopustiť. Jeho tvrdenie, že súd prvej inštancie sa pri ním prezentovaných ďalších závažných pochybení uspokojil len s tvrdením, že ide o menej závažné porušenie zákona, nekorešponduje s obsahom odôvodnenia napadnutého rozsudku a aj jeho ďalšie odvolacie námietky nachádzajú odpoveď v záveroch súdu prvej inštancie, popri ktorých nemôžu obstať. Súd prvej inštancie správne dovodil, že okolnosti týkajúce sa (ne)odovzdania vydraženej nehnuteľnosti vydražiteľovi nie sú spôsobilé založiť dôvod neplatnosti dražby a že pri riešenej otázke platnosti dražby nemajú okolnosti vrátenia dražobnej zábezpeky neúspešným dražiteľom žiadnu relevanciu. Odvolací súd má teda za to, že rovnako ako námietkam žalobcu ohľadom nesprávneho ohodnotenia bytu sa súd prvej inštancie v dostatočnej miere venoval aj ďalším uplatneným dôvodom neplatnosti dobrovoľnej dražby, svoje závery riadne a presvedčivo vysvetlil v súlade s požiadavkami na odôvodnenie rozsudku (§ 220 ods. 2 C.s.p.), odvolací súd na ne odkazuje a odvolacie námietky žalobcu, tak ako ich vymedzil, na ich správnosť nemajú vplyv.

16. S poukazom na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, s ktorými sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil, napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil podľa § 387 ods. 1, 2 C.s.p.

17. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodoval odvolací súd podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p., t.j. podľa zásady úspechu. Žalovaným 2/ a 3/, ktorí mali v odvolacom konaní plný úspech priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu. Keďže taktiež úspešnému žalovanému 1/ podľa obsahu spisu žiadne trovy odvolacieho konania nevznikli, náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcovi mu nepriznal, v súlade s čl. 17 základných princípov C.s.p. zakotvujúcim procesnú ekonómiu a prevládajúcou judikatúrou (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. februára 2018 sp. zn. 7Cdo 14/2018 uverejnené pod R 72/2018 v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR č. 8/2018).

18. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

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, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.). Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a/ až n/ (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/. Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

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

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 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.). Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, alebo ak je 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 C.s.p.).

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