

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 2Co/211/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7109221700
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 12. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Slovinská
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2019:7109221700.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Slovinskej a sudcov JUDr. Ľuboša Kunaya a JUDr. Aleny Mikovej v spore žalobcov 1. H. R., nar. XX.X.XXXX, a 2. Q. R.S., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom W., X. XX, zastúpených JUDr. Jánom Spišákom, advokátom so sídlom v Košiciach, Idanská 17, proti žalovaným: 1. SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV BENCÚROVA 10, 12, 14, Košice, so sídlom v Košiciach, Bencúrova 14, ičo: 31 296 335, 2. prvá košická obchodná, spol. s r.o., so sídlom v Košiciach, Biela č. 5, ičo: 36 206 059, zastúpení Advokátskou kanceláriou JUDr. Daniel Blyšťan s.r.o., so sídlom v Košiciach, Užhorodská 21, 3. unit Development, spol. s.r.o., so sídlom v Košiciach, Timonova 15, ičo : 44 905 726, o určenie neplatnosti dražby, o odvolaniach žalovaných v 1., 2. a 3.rade proti rozsudku Okresného súdu Košice I č.k. 10C/402/2009-649 zo dňa 10.8.2017 takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Stranám sporu náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Košice I ako súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom určil, že dražba osvedčená notárskou zápisnicou spísanou na Notárskom úrade JUDr. Ing. Andrey Kašperovej, notára so sídlom v Košiciach zo dňa 18. 8. 2009 č. N 305/2009, Nz 27907/2009, NCRIs 28339/2009, konaná dňa 14.8.2009 o 10.00 hod. v priestoroch budovy na G. XX v Košiciach, predmetom ktorej bol byt č. 3, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu číslo súpisné XXXX vo vchode č. XX na ulici X. v W., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné číslo 1516, nachádzajúceho sa na parcelách č. 2002, 2203, 2204/1, 2204/2 vo veľkosti podielu 225/10000, evidované Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na LV č. XXXXX vedenom pre katastrálne územie U. T., obec W. - U. T., okres W. N. v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov v 1. a 2. rade, je neplatná. Žalobcom v 1. a 2. rade priznal náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Rozhodol tak o žalobe žalobcov (pôvodne len žalobcu v I. rade), ktorou požadovali určenie neplatnosti predmetnej dražby, predmetom ktorej bol byt s príslušenstvom v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov v podiele 1/1. Žalobca v 1. rade odôvodnil svoju žalobu tým, že spolu s bývalou manželkou Q. R. sú bezpodielovými spoluvlastníkmi predmetného bytu s príslušenstvom, pričom po rozvoze manželstva sa v roku 2007 odsťahoval zo spoločnej domácnosti, ktorá sa nachádzala práve v predmetnom byte č. 3 na X. ulici č. XX v W., ktorý zostal do doby vyporiadania BSM v užívaní žalovanej v 2. rade. Až v uplynulých dňoch obdržal od svojej bývalej manželky - žalovanej v 2. rade Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby zo dňa 19.8.2009, z ktorej sa dozvedel, že zrejme na návrh žalovaného v 1. rade ako záložného veriteľa prostredníctvom žalovaného v 2. rade ako dražobníka sa mal na dražbe dňa 14.8.2009 na jemu neznámom mieste vydražiť žalovaným v 3.rade predmetný byt s príslušenstvom. Od začiatku dražby až do odovzdania predmetu dražby, na ktorom nebol prítomný, sa nikdy nedozvedel o

začatí dražby, ohodnocovaní predmetu dražby a o konaní priebehu dražby k tejto jeho nehnuteľnosti. Dokonca v čase podania žaloby okrem zápisnice o odovzdaní predmetu dražby, ktorú obdržal práve od bývalej manželky žalovanej v 2.rade, nemal k dispozícii žiadne informácie ani písomnosti, a preto podľa § 120 a nasl. O.s.p. navrhol zadovážiť ich od ostatných účastníkov konania. Dôvodom dražby podľa neho mala byť zrejme bagateľná pohľadávka v súvislosti s platbami súvisiacimi s užívaním bytu a platbami do fondu opráv, pričom nehnuteľnosť mala byť vydražená za sumu okolo 1.170.000,-Sk napriek tomu, že v čase pred dražbou sa jej všeobecná hodnota pohybovala najmenej okolo 3.300.000,-Sk, resp. 109.540 €. V tejto veci došlo k porušeniu viacerých ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách, čo má za následok neplatnosť dražby, ako aj porušenie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z.. Konanie tiež nesie známky konania v rozpore s dobrými mravmi, keď byt sa vydražil približne za 33 % jeho trhovej ceny, čo má v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka následnú neplatnosť tejto dražby. Žaloba má charakter preventívny a slúži na eliminovanie stavu ohrozenia práva a neistoty v právnom vzťahu.

3. Žalovaný v 1.rade sa vyjadril, že bol prednostným záložným veriteľom v zmysle ust. § 15 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú na X. XX v W. a to ako byt č. X s príslušenstvom, ktorý bol vo vlastníctve žalobcov. Ako prednostný záložný veriteľ mal zabezpečené svoje pohľadávky voči vlastníkom bytu, ktorí nepravidelne uhrádzali platby za predmetný byt už v roku 2006, pričom tieto úhrady sa vymáhali v exekučnom konaní. Vlastníci bytu, teda aj žalobca v 1. rade neuhrádzali platby od 1.1.2007 až do vykonania dražby 14.8.2009, pravidelné úhrady za služby spojené s užívaním bytu a príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj iné úhrady, ktoré je vlastník bytu povinný vykonávať. Vznikol im tak nedoplatok vo výške istiny 2.115,49 €, úrok z omeškania 339,35 €, trovy konania 334,53 €, kolky 16 € a náklady spojené s vymáhaním pohľadávky 594,82 €. Následne preto v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci bytov v obytnom dome na zhromaždení vlastníkov konanom dňa 28.5.2009 schválili návrh na vykonanie dražby uvedeného bytu na uspokojenie pohľadávok zabezpečených záložným právom prostredníctvom niektorej dražobnej spoločnosti. Následne listom zo dňa 25.6.2009 oznámil tento žalovaný začatie výkonu záložného práva žalobcovi a žalobkyni a ako vlastníkov ich vyzval byt sprístupniť dňa 2.7.2009 pre potreby vykonania ohodnotenia zálohu znaleckým posudkom. Byt však nebol sprístupnený a tak bol ohrozený v zmysle § 12 ods. 3 Zákona o dobrovoľných dražbách. Dňa 25.6.2009 predložil žalovaný v 1. rade žalovanému v 2. rade návrh na vykonanie dražby a zároveň podpísal zmluvu o vykonaní dražby, pričom prehlásil, že pohľadávka, pre ktorú dražbu navrhuje a tým aj výkon záložného práva, je pravá čo do dôvodu, výšky i splatnosti. Žalobcom boli zasielané všetky písomnosti na adresu X. XX v W., t.j. na adresu trvalého bydliska uvedenú v listoch vlastníctva k vyššie uvedenému bytu. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva ako aj oznámenie o dražbe bolo zaslané Správe katastra Košice, ktorá predmetné skutočnosti zapísala ako poznámku na liste vlastníctva vyššie uvedeného bytu. Toto oznámenie bolo uverejnené aj v Obchodnom vestníku aj v Centrálnom registri dražieb vedeného Notárskou komorou Slovenskej republiky. Žalobca ľahkovážne pristupoval k svojim povinnostiam spoluvlastníka predmetného bytu, keď neuhrádzal všetky platby s bytom súvisiace. Žalobca má viacero veriteľov, ktorí si uplatnili svoje pohľadávky a v podaní žaloby z jeho strany vidí žalovaný v 1. rade len účelovosť. Tieto informatívne poznámky, resp. ťarchy žalovaný v 1. rade súdu aj oznámil. Podľa žalovaného v 1. rade tvrdenie žalobcu, že výška pohľadávky, pre ktorú bol začatý výkon záložného práva je v porovnaní s hodnotou vydraženej nehnuteľnosti bagateľná, je absurdné v zmysle rozsahu výšky všetkých pohľadávok veriteľov žalobcu, resp. vlastníka nehnuteľnosti, ktoré sú vymáhané v exekučných konaniach. Žalovaný v 1. rade tvrdil, že neexistuje naliehavosť právneho záujmu na určenie neplatnosti dražby z dôvodu ako uvádza žalobca, t.j. výška pohľadávky, pre ktorú bol začatý výkon záložného práva v porovnaní s hodnotou vydraženej nehnuteľnosti. Podľa neho žalobca vedel o dražbe a sám predsedovi spoločenstva vlastníkov bytov pri stretnutí v nákupnom centre Metro oznámil, že nech sa ten byt už konečne predá. V čase ohliadky, aj keď ide o byt prvej kategórie bol odpojený od elektriny, plynu, teplej vody a bol v zlom a zanedbanom stave. Odovzdávania bytu sa zúčastnila aj žalobkyňa Q. R., ktorá podpísala aj zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Nesúhlasil s názorom žalobcu, že byt bol vydražený za príliš nízku cenu vzhľadom na stav bytu, jeho polohu a vzhľadom na charakter tohto bytu.

3. Žalovaný v 2. rade taktiež žiadal žalobu zamietnuť a uplatnil si náhradu trov konania vo vzťahu k žalobcovi. Poukázal na to, že v zmysle Zákona o dobrovoľných dražbách bol dražobníkom, dražbu vykonal 14.8.2009, predmetom ktorej bol byt žalobcov s príslušenstvom. Žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ potvrdil pravosť zabezpečených pohľadávok čo do výšky splatnosti a dôvodu, predložil návrh na vykonanie dražby, podpísal zmluvu o vykonaní dražby a aj prehlásenie, že pohľadávka, pre ktorú

navrhuje výkon záložného práva je takého charakteru, že nehnuteľnosti je možné dražiť. Preto došlo k uskutočneniu tejto dražby, všetko v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách a žalovaný v 2. rade, teda ako dražobník dražbu aj vykonal. Žalobca v žalobe neuviedol žiadne konkrétne ustanovenie, ktorým by malo byť porušené právo a ktorým by dražobník porušil svoje povinnosti v zmysle Zákona o dobrovoľných dražbách. Postup žalobcu s prihladením aj na veľké množstvo exekučných konaní voči nemu a jeho nesplatených záväzkov je pre žalobcu typické svedčí o jeho postoji k plneniu si svojich záväzkov, pričom spochybňuje akýkoľvek výkon práv svojich veriteľov, ktorí však postupujú v súlade so zákonom. Aj on dal do pozornosti súdu, že žalobcovi a žalobkyni boli zasielané všetky písomnosti na adresu trvalého bydliska, ktorú aj sám žalobca uvádza, dokonca aj v podanej žalobe v tomto súdnom konaní. Následne žalovaný v 2. rade argumentoval obdobne ako vo vzťahu k žalobe žalobcov obdobne ako žalovaný v 1. rade.

4. Žalovaný v 3. rade taktiež žalobu žiadal zamietnuť a uplatnil si voči žalobcovi náhradu trov konania. Aj on použil argumenty, ktoré použili žalovaní v 1. a 2. rade.

5. Žalobca naďalej argumentoval, že žalovaný v 1. rade si uplatnil záložné právo na pohľadávku ku sume 2.119,49 € istiny predajom jeho bytu v hodnote najmenej 109.540 €, čo nie je v súlade s dobrými mravmi. Taktiež namietal porušenie zákonných ustanovení v súvislosti s doručovaním dokumentov, týkajúcich sa dražby do vlastných rúk v zmysle § 10 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Tvrdil, že v roku 2007 sa z bytu odsťahoval, býval mimo Košíc a na uvedenej adrese sa nezdržoval, nikdy sa nedozvedel o začatí dražby ani o jej ohodnocovaní, ani o jej priebehu. Poukazovanie na pohľadávky tretích osôb a na právne povinnosti viaznuce na uvedenom byte je irelevantné, keďže tieto dôvodom dražby nikdy neboli a naopak, pokiaľ by sa ocenenie bytu a dražba bytu vykonal zákonným spôsobom, mohli byť z výťažku dražby plne uspokojené, k čomu však nedošlo.

6. Vzhľadom k tomu, že žalobca podaním zo dňa 8.3.2011 požiadal súd, aby do konania bola pripustená ďalšia účastníčka na strane žalobcu a to Q. R., okresný súd uznesením jeho návrhu vyhovel a predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť 6.5.2011.

7. Žalobkyňa v 2. rade poukázala na skutočnosť, že o konaní dražby sa dozvedela deň, možno dva dni pred jej uskutočnením z denníka Korzár, v ktorom sa nachádzalo oznámenie o dražbe, nevedela o tom, že ak sa dražby chce zúčastniť, musí zložiť 5 €, z dôvodu, že potrebnú sumu nemala, na dražbu ju nepustili, pričom písomnosti týkajúce sa dražby jej neboli doručené, len pred dražbou za ňou prišiel predseda spolčenstva Y. S. aj s exekútorom spísať hnutelné veci nachádzajúce sa v byte, čo aj podpísala. Byt bol užívania schopný, nemala vedomosť o tom, že vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovali o návrhu na vykonanie dražby.

8. Súd vo veci vykonal dokazovanie, zistil, že podkladom pre vykonanie dobrovoľnej dražby bolo odborné vyjadrenie č. 11/2009 zo dňa 3.7.2009 vypracované N.. H. V., znalkyňou a predmetný byt s príslušenstvom bol ohodnotený na účely dobrovoľnej dražby na sumu 37.500 €. Ohodnocovaná nehnuteľnosť nebola zameraná, nakoľko vlastník bytu nesprístupnil túto nehnuteľnosť. Z fotokópie zásielok zaslaných žalovaným v 2. rade a adresovaným žalobcom v 1. a 2. rade s poznámkou žalovaného v 2. rade, že tieto obsahujú listiny: oznámenie o dražbe, odborné vyjadrenie, že žalobcovia si zásielky neprevzali v odbernej lehote na poštovom úrade. Zásielky boli doručované na adresu X. XX, W. a vrátili sa odosielateľovi - žalovanému v 2. rade dňa 3.8.2009 s poznámkou poštového úradu, že zásielka neprevzatá v odbernej lehote a čitateľný je aj deň uloženia zásielok na pošte 13.7. 2009. Z úradného výpisu z Notárskeho centrálného registra dražieb vyplýva, že pod sp.zn. NCRdr 2367/2009 bol dňa 10.7.2009 o 16:11:04 registrovaný úkon notárky JUDr. Ing. Andrey Kašperovej, Notársky úrad Košice, a to oznámenie o dražbe s miestom konania G. XX, X. poschodie, s dátumom a časom otvorenia dražby 14.8.2009 o 10.00 hod., prvá dražba a cena predmetu dražby 37.500 € s najnižším podaním 37.500 €, minimálne prihodenie 1.000 €. Toto oznámenie o dražbe, ako vyplýva z potvrdenia, bolo uverejnené v Notárskom centrálnom registri dražieb. Oznámenie bolo zverejnené aj v Obchodnom vestníku, v denníku Korzár, v rubrike Inzercia bolo oznámené Miestnemu úradu Mestskej časti W.-U. T., Správe katastra Košice, Daňovému úradu Košice I, Exekútorškému úradu JUDr. Jozef Martišík, Exekútorškému úradu JUDr. Štefan Barilik, Exekútorškému úradu Mgr. Eduard Biro, Exekútorškému úradu Mgr. Ľuboš Sidorják, Mestu Košice, Slovenskej sporiteľni, a.s., Exekútorškému úradu JUDr. Martin Hermanovský, Notárskemu úradu JUDr. Ing. Andrea Kašperová, Exekútorškému úradu JUDr. Mária Hlavňová, žalovanému v 1. rade a Exekútorškému úradu JUDr. Michal Kešefák. Jediným účastníkom dražby, ako to vyplýva zo zoznamu účastníkov dražby bol žalovaný v 3. rade. O priebehu a vykonaní

dražby bola vyhotovená notárska zápisnica notárkou JUDr. Ing. Andreou Kašperovou. Navrhovateľom dražby bolo Spoločenstvo vlastníkov bytov Bencúrova 10, 12, 14, so sídlom X. XX, W., predmetom dražby nehnuteľnosti, a to byt žalobcov s príslušenstvom, dražobníkom žalovaný v 2. rade a jediným účastníkom dražby unitDevelopment - žalovaný v 3. rade. Byt bol vydražený za 28.500 € a priklepnutý žalovanému v 3. rade. Udelením príklepu bola dražba ukončená o 10.18 min. toho istého dňa.

9. Žalobcovi v 1. rade zaslal žalovaný v 2. rade prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. oznámenie o výsledku dražby na adresu X. XX, W., ktorá zásielka sa vrátila odosielateľovi ako neprevzatá. Žalobkyňa v 2. rade prevzala zásielku na pošte 19.8.2009. Zápisnica o priebehu dražby bola žalovaným v 2. rade zasielaná relevantným osobám. Žalovaný v 3. rade uhradil cenu predmetu dražby ku dňu vydania potvrdenia 20.8.2009 v plnom rozsahu.

10. Na základe návrhu žalobcov súd prvej inštancie si pripojil v spore aj vyšetrovací spis OR PZ v Košiciach, odbor Kriminálnej polície ČVS ORP-2114/8-OEK-KE-2011, pričom bolo preukázané, že uznesením zo dňa 9.12.2011 v súlade s § 197 ods. 1 písm. d/ Tr. por. bola odmietnutá vec týkajúca sa podozrenia zo spáchania zločinu machinácie pri verejnom obstarávaní a verejnej dražbe, ktorého sa mal dopustiť neznámy páchatel', práve v súvislosti s verejnou dražbou predmetných nehnuteľností.

11. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa ust. § 2 písm. a/, písm. g/, písm. h/, písm. k/, § 3 ods. 1, § 5 ods. 1, ods. 9, § 6 ods. 1, § 7, § 10 ods. 1, § 45 ods. 1, 2, § 47 ods. 1, 2, § 11 ods. 1, 2, 3, 4, 5, 7, § 12 ods. 1, 2, 3, 4, § 16 ods. 1, 2, 3, 4, 6, 7, § 17 ods. 1, 2, 3, 5 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení účinnom do 30.9.2013, ďalej podľa § 17 ods. 1 až 8, § 19 ods. 1, § 20 ods. 6, 7, 10, 11, 12, 13, § 21 ods. 2, 4, 5, 6, § 24 ods. 1, ods. 7, 8, 9, § 27 ods. 1, § 29 ods. 1, 2, 4, § 9 Zákona o dobrovoľných dražbách, ďalej § 9 ods. 2, § 11 a § 14 ods. 1, 2, § 7c ods. 1 písm. i/, § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31.1.2010, ale aj podľa § 80 O.s.p., účinného v čase podania žaloby, ako aj podľa § 137 CSP a dospel k záveru, že žaloba žalobcov je dôvodná.

12. Poukázal na to, že predpokladom úspešnosti určovacej žaloby, akou je aj žaloba o určenie neplatnosti dražby, je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. V tomto konkrétnom prípade súd naliehavý právny záujem žalobcov nemusí zvlášť zdôvodňovať, lebo vyplýva priamo z ust. § 21 ods. 2, ods. 3 Zákona o dobrovoľných dražbách. Dražba sa uskutočnila 18.8.2009, žaloba bola podaná 7.9.2009, teda v zákonnej lehote (3 mesiace), pretože ide o žalobu svojho druhu v zákone výslovne upravenú. Vlastnícke právo je základným vecným právom, je to právo absolútne, pôsobí voči všetkým a zodpovedá mu povinnosť ostatných nerušiť vlastníka vo výkone jeho práva. Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov je pritom upravené v zák. č. 182/1993 Z.z. (ust. § 6, § 7 ods. 1, § 7b, ale aj § 15 tohto zákona). Ide teda o záložné právo zriadené v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom pre začatie výkonu zákonného záložného práva sa vyžadujú určité zákonom stanovené podmienky. V prejednávanej veci bolo zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 8.12.1998 zriadené Spoločenstvo vlastníkov bytov X. XX, XX, XX W., so sídlom spoločenstva v W., X. XX, a to za účelom zabezpečenia správy domu. K uzavretiu zmluvy pristúpili aj žalobcovia v 1. a 2. rade a zmluva má obligatórne náležitosti vyžadované zákonom. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že na zhromaždení vlastníkov bytov konanom dňa 28.5.2009 prijali vlastníci bytov uznesenie, ktorým bol schválený návrh na vykonanie dražby bytu, teda bytu žalobcov prostredníctvom štatutárneho zástupcu spoločenstva vlastníkov bytov, predsedu SVB Y. S. a tento návrh bol schválený nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome, preto pokiaľ žalobcovia namietali neplatnosť rozhodnutia zhromaždenia, ktorým zhromaždenie schválilo podanie návrhu na vykonanie dražby z dôvodu nedostatku hlasov, táto argumentácia nie je namieste, lebo to vyplýva zo zápisnice z tohto zhromaždenia. Pre potrebu uznášania schopnosti a hlasovania v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov relevantná potrebná účasť a súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nie účasť a súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov jedného bytového domu. Samotné zabezpečenie pohľadávky záložným právom v tomto prípade núti vlastníka bytu plniť si svoj dlh platiť všetky platby v súvislosti s vlastníctvom bytov riadne a včas. Z ust. § 7c ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. vyplýva predsedovi spoločenstva právo a povinnosť z titulu svojho postavenia mať aktívnu legitimáciu na zastupovanie spoločenstva, t. j. žalovaného v 1. rade aj pri výkone záložného práva zriadeného zákonom v prospech spoločenstva a preto ani námietky žalobcov týkajúce sa nedostatkov prijatia rozhodnutia o podaní návrhu na vykonanie dražby a aktívnej legitimácie na uzavretie zmluvy o vykonanie dražby nie sú dôvodné.

13. Ako ďalší dôvod neplatnosti dobrovoľnej dražby žalobcovia uvádzali skutočnosť, že im neboli riadne a v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách doručované listiny súvisiace s realizáciou tejto dražby. Doručovanie upravuje zákon o dobrovoľných dražbách v § 10 ods. 1, pričom poznámka odkazuje na § 45 až § 50 O.s.p. Skutočne aj žalovaný ako dražobník zasielal písomnosti súvisiace s dobrovoľnou dražbou žalobcom ako zásielku určenú do vlastných rúk a v dražobnom spise uschovával doručky vrátené poštovým úradom ako dôkaz, že si plnil svoju povinnosť podľa tohto zákonného ustanovenia. Postup súdu pri doručovaní písomností určených do vlastných rúk, ak adresáta, ktorý nebol pri doručení zastihnutý, bol v čase dražby upravený v § 47 ods. 2 vtedy platného a účinného O.s.p. Platilo, že ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiaval, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomil, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus doručenia bezvýsledný, uloží doručovateľ písomnosť na pošte alebo na orgáne obce, adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, kedy bola zásielka vrátená súdu za fikciu doručenia, i keď sa adresát o tom nezvedel. Miestom doručovania je spravidla miesto, kde má adresát bydlisko alebo sídlo. Zákonná konštrukcia umožňujúca náhradné doručenie v zmysle § 47 ods. 2 O.s.p. však vychádzala z toho, že adresát sa v čase doručovania skutočne zdržiava v mieste doručenia a má tak možnosť si doručovanú zásielku bezprostredne po neúspešných pokusoch o doručenie prevziať. Teda nie je rozhodujúce miesto trvalého bydliska, ale okolnosť zdržiavania sa na adrese, kam bola zásielka do vlastných rúk doručovaná. Súd prvej inštancie v zmysle ustálenej súdnej praxe každé ustanovenie o dobrovoľných dražbách s ohľadom na jej charakter vykladal ústavne konformne, teda z pohľadu a účelu a zmyslu ochrany Ústavou SR garantovaných základných práv a slobôd. Aj dražobník je preto podľa citovaných zákonov a súvisiacich predpisov povinný vykladať a aplikovať tak, aby nielenže neboli porušené, ale ani ohrozené práva osôb, ktoré sú negatívne postihnuté výkonom záložného práva. Najmä ak záložne veriteľ je chránený pomerne silným záložným právom a má nároky z omeškania. Z uvedených dôvodov všetky listiny vzťahujúce sa k dražbe mali byť žalobcom nielen zaslané, ale aj doručené do vlastných rúk. V opačnom prípade by zákonná úprava uvedená v § 10 ods. 1 citovaného zákona nemala svoje opodstatnenie a význam a postačovalo by iba zasielanie písomností v zákonom určenej lehote bez plnenia podmienky, že sa o konaní dražby mohol záložca aj včas dozvedieť, čím sa zamedzí porušeniu alebo ohrozeniu jeho práv ako osoby uvedenej v § 17 ods. 5 písm. a) Zákona o dobrovoľných dražbách. V danom prípade žalovaný v 2. rade ako dražobník zásielky žalobcom do vlastných rúk zasielal na adresu ich trvalého pobytu na X. XX v W.N., avšak z údajov na doručenkách nevyplýva, či sa adresát v mieste doručovania skutočne aj zdržiaval a bolo predovšetkým na žalovanom v 2. rade, aby túto skutočnosť preukázal. Žalobca v 1. rade jednoznačne uviedol, že po rozvoze manželstva so žalobkyňou na X. XX v W. vôbec nezdržiaval, ale zdržiaval sa v Penzióne Marica na Ružíne, ktorý v tom čase prevádzkoval. Túto skutočnosť potvrdil aj predseda spoločenstva ako zástupca žalovaného v 1. rade, ktorý uviedol, že žalobca v 1. rade sa neodšťahoval z bytu niekedy v roku 2007.

14. Žalobkyňa v 2. rade tiež uviedla, že do bytu sa nastťahovala asi dva mesiace pred realizáciou dražby bytu, pretože po rozvoze manželstva sa tiež z bytu odšťahovala k priateľovi a v byte sa zdržiavali prevažne deti pochádzajúce z manželstva žalobcov. Manželstvo bolo pritom rozvedené rozsudkom Okresného súdu Košice I právoplatne 21.1.2008.

15. Rozhodujúcou podľa názoru súdu prvej inštancie ostalo posúdenie, či boli splnené podmienky náhradného doručenia žalobcom a či sa adresát v čase doručovania v tomto prípade 13.7.2009 do 21.8.2009 na adrese, ktorá bola uvedená na listových zásielkach aj zdržiaval. Z dokazovania vyplynulo a táto skutočnosť nebola sporná, že žalobca v 1. rade sa skutočne v tom čase vôbec v byte nezdržiaval, a teda aj na adrese, na ktorej mu boli doručované zásielky súvisiace s realizáciou dobrovoľnej dražby jeho bytu. Nemohla preto nastať fikcia doručenia zásielok v zmysle § 47 ods. 2 OSP. Ani tvrdenie predsedu spoločenstva vlastníkov bytov, že žalobca v 1. rade pri osobnom stretnutí mu mal oznámiť, že nech sa už byt konečne predá, nie je to splnením povinností v zmysle § 10 zákona o dobrovoľných dražbách v súvislosti s riadnym a platným doručením písomností súvisiacich s dražbou bytu patriaceho do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov. Išlo pritom o písomnosť oznámenie o dobrovoľnej dražbe, odborné vyjadrenie, ktoré bolo podkladom na vykonanie dražby a notárska zápisnica o priebehu a výsledku dražby.

16. Ako ďalší dôvod neplatnosti dražby žalobcovia uvádzali, že im nebola doručená výzva na ohodnotenie bytu, že im nebolo doručené odborné vyjadrenie a že nehnuteľnosť bola odborným vyjadrením znalkyne výrazne podhodnotená, že žalovaný v 2. rade nezabezpečil znalecký posudok. Súd uviedol, že zákon explicitne stanovuje ako podmienku vykonania dobrovoľnej dražby znalecký posudok, ak je predmetom dražby nehnuteľnosti pri stanovení splnenia ďalších zákonom predpísaných skutočností. V danom prípade nie sú pochybnosti, že predmetom dobrovoľnej dražby bola nehnuteľnosť a nie je ani sporné, že podkladom na vykonanie dražby bolo odborné vyjadrenie N. H. V.. Žalovaný v 1. rade neprodukoval žiadny dôkaz o skutočnosti, že skutočne žalobcom bola doručená výzva vykonania ohodnotenia bytu zo dňa 25.6.2009, a tak v spore nebolo preukázané, že ku dňu vykonania ohliadky bolo žalobcom v 1. a 2. rade doručené oznámenie o termíne ohliadky. Ak súd aj vychádzal z tvrdenia žalovaného v 1. rade, že vyzval žalobcov na umožnenie vykonania ohodnotenia bytu listom zo dňa 25.6.2009, tak súd skonštatoval, že doba ohliadky vo výzve nebola stanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci. Nebola dodržaná doba spravidla troch týždňov po odoslaní výzvy, lebo dátum vykonania ohliadky bol 2.7.2009, ako to vyplýva z odborného vyjadrenia. Ani ďalší argument žalovaných o neumožnení ohliadky nehnuteľností s možnosťou zistenia ceny z inak dostupných zdrojov s využitím odborného vyjadrenia neospravedlňuje vykonanie dražby bez znaleckého posudku. Súd teda konštatoval, že postupom žalovaného v 2. rade bolo spôsobené, že ohodnotenie bytu žalobcov bolo uskutočnené bez vykonania fyzickej ohliadky, bola určená hodnota bytu iba na základe zistených informácií znalkyňou N. H. V., ktorá uviedla, že informácie získala od susedov a správcu bytového domu. V danom prípade sú preto vážne pochybnosti o takto určenej cene bytu. Navyše žalobcovia predložili súkromný znalecký posudok vypracovaný znalkyňou N. H. L., podľa ktorej všeobecná hodnota bytu predstavovala 69.500 €. Súd vzal do úvahy aj zo všeobecnej známej ceny nehnuteľností pre bývanie pre košický kraj, a to nehnuteľností porovnateľných. V danom prípade teda námietky žalobcov nezostali len v rovine tvrdenia, ale boli riadne podložené a možno konštatovať, že v danom prípade došlo k porušeniu zákona pri ohodnotení nehnuteľností, keďže nebolo toto ohodnotenie predmetu dražby vykonané v súlade s § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Súd prvej inštancie poukázal aj na skutočnosť, že inštitút dobrovoľnej dražby zasahuje do ústavného práva na obydlie i práva vlastníť majetok. Preto je nanajvýš potrebná interpretácia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách taká, ktorá vychádza z rešpektovania ochrany ústavných práv a právom chránených záujmov všetkých osôb zúčastnených na procese dražby, a to pri zachovaní ústavného princípu primeranosti (čo konštatoval aj Krajský súd v Prešove v rozhodnutí sp. zn. 6Co/131/2011 zo dňa 26.1.2011.

16. Súd však neakceptoval námietku žalobcov, že žalobkyni v 2. rade nebol umožnený vstup do miestnosti, v ktorej prebiehala dražba, pretože nezaplatila vstupné. Podľa § 11 zákona o dobrovoľných dražbách je dražba prístupná verejnosti a môže na nej byť prítomná každá osoba, ktorá zaplatila vstupné. Vstupné na jeden dražobný deň je najviac 3,32 € na osobu a deň a je súčasťou výťažku dražby. V tomto smere žalovanému v 2. rade ako dražobníkovi nemožno vytknúť, že neumožnil žalobkyni v 2. rade, aby bola na dražbe prítomná a postupoval v súlade so zákonom, keď požadoval finančnú náhradu za vstup a keď žalobkyňa neuhradila vstup, neumožnil jej účasť na dražbe v súlade so zákonom. Na záver ešte súd prvej inštancie uviedol, že neodmietol podanie žalobcu v 1. rade zo dňa 7.9.2009, ktorým sa domáhala určenia neplatnosti dražby, ako to opakovane požadoval žalovaný v 3. rade v súlade s vtedy platným ust. § 43 ods. 2 O.s.p., pretože z toho podania jednoznačne bolo zrejmé, čoho sa žalobca domáha. Súd tiež výrok rozhodnutia formuloval v inom znení, než sa domáhali žalobcovia, pretože aj keď ide o návrhové konanie, kde najdôležitejšou obsahovou náležitosťou je petit, z ktorého súd nemôže vybočiť a ktorý môže prekročiť len v taxatívne vymedzených prípadoch. To však platí v plnom rozsahu len z hľadiska obsahu petitu a podstatu zmyslu toho, čoho sa žalobca v konaní domáha. Neznamená to, že by súd pri svojom rozhodnutí bol do najmenších podrobností viazaný výrazovými prostriedkami použitými v návrhu petitu alebo jej doslovným znením. Súd môže prípadnou odlišnou formuláciou výroku svojho rozhodnutia formulovať petit tak, aby bol vykonateľný a aj keď nie je doslovný tak, ako sa ho domáhal žalobca, súd sa tým nedopúšťa procesnej chyby.

17. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1,2 CSP a úspešným žalobcom priznal proti žalovaným plnú náhradu trov konania.

18. V zákonnej lehote proti rozsudku súdu prvej inštancie v celom rozsahu podali odvolanie žalovaní v 1. a 2. rade z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/ a h/ CSP. Namietali, že súd prvej inštancie dospel k nesprávnemu právnomu záveru o dôvodnosti žaloby žalobcov, pretože žalovaný v 2. rade ako dražobník v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách vykonal dňa 14.8.2009 dražbu

v súlade s týmto zákonom, predmetom ktorej dražby bol byt v W. na Bencúrovej ulici vchod č. XX, v tom čase vo vlastníctve žalobcov. Prisvedčili záveru súdu prvej inštancie, že návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bol schválený zhromaždením vlastníkov bytov tak, ako to predpokladá zákon č. 182/1993 Z.z. a tento záver súdu je správny. Taktiež sa stotožnil so správnym záverom súdu ohľadne toho, že pokiaľ žalobcovia namietali neplatnosť rozhodnutia zhromaždenia a pokiaľ žalobcovia namietali nedostatky prijatia rozhodnutia o podaní návrhu na vykonanie dražby a aktívnej legitímácie na uzavretie zmluvy o vykonanej dražby, námietky neboli dôvodné. Za nesprávny právny záver považujú žalovaní v 1. a 2. rade záver súdu prvej inštancie o tom, že neboli splnené zákonom vyžadované podmienky pre účinné doručenie zásielky žalobcovi v 1. rade, čím nemohla nastať fikcia doručenia v zmysle ust. § 47 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku, t.j., že oznámenie o dobrovoľnej dražbe, odborné vyjadrenie, ktoré bolo podkladom na vykonanie dražby, notárska zápisnica o priebehu a výsledku dražby neboli žalobcovi v 1. rade účinne doručené, čo spôsobilo neplatnosť dražby. Podľa odvolateľov žalobcovia nedôvodne a účelovo namietali ako dôvod neplatnosť dražby absenciu riadneho doručenia podľa zákona o dobrovoľných dražbách, súd prvej inštancie sa nesprávne stotožnil s námietkou žalobcov a dospel k nesprávnemu záveru, a to v rozpore s § 12 ods. 4, § 17 ods. 5 písm. a/ a § 24 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách. Podľa odvolateľov dražobník má povinnosť v zmysle ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách iba zaslať vlastníkovi predmetu dražby relevantné listiny, zásielky zasiela spôsobom doručovania do vlastných rúk a túto povinnosť si žalovaný v 2. rade ako dražobník aj splnil, pretože žalobcom listiny s doručenkou do vlastných rúk aj posielal. Súd si nesprávne zamenil domnelú povinnosť doručovať zásielky zo strany dražobníka s inštitútom uvedeným v § 10 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách týkajúcim sa iba určenia povinnosti dodržania formy a druhu označenia zásielky do vlastných rúk, čo žalovaný v 2. rade skutočne aj splnil. Zo zákona o dobrovoľných dražbách a relevantných jeho ustanovení vyplýva nepochybne, že začiatok plynutia lehôt určených pre dražobníka pre následnú možnosť vykonania dražby spojených so zasielaním oznámenia o dražbe, znaleckého posudku, notárskej zápisnice o priebehu a výsledku dražby je daná povinnosť iba zaslania za splnenia podmienky označenia zásielky dražobníkom pre doručovateľa (poštu), že ide o doručenie do vlastných rúk. Ako príklad uviedli aj ust. § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách v zmysle ktorého povinnosť dražobníka zaslať vlastníkovi predmetu dražby je aj znalecký posudok a je určená tak, aby dražobník zaslal tento posudok najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby, teda táto 30-dňová lehota začína plynúť odo dňa zaslania listiny za splnenia podmienky, že ide o označenie zásielky s doručením do vlastných rúk a nie odo dňa doručenia zásielky ako mylne uzavrel súd prvej inštancie. Žalovaný v 2. rade všetky relevantné listiny zasielal žalobcovi v 1. rade aj žalobkyňi v 2. rade spôsobom doručovania s doručením do vlastných rúk, títo si však uvedené zásielky v odbernej lehote neprevzali s výnimkou žalobkyne v 2. rade, ktorá prevzala notársku zápisnicu o priebehu a výsledku dražby dňa 19.8.2009. Žalovanému v 2. rade, ktorý konal v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dobrovoľných dražbách nie je možné vytknúť porušenie ustanovení zákona týkajúcich sa zasielania týchto listín. Žalovaní v 1. a 2. rade namietali tiež nesprávny záver súdu prvej inštancie ohľadne toho, keďže z údajov na doručenkách nevyplýva skutočnosť, či sa adresát v mieste doručovania v čase a v dňoch, kedy boli zásielky doručované skutočne zdržiaval, bolo na stranách sporu a predovšetkým na žalovanom v 2. rade dražobníkovi, aby túto skutočnosť preukázali a pokiaľ doručienka neobsahuje údaj, že adresát sa v mieste doručenia zdržiaval, nie je osvedčené, či táto podmienka náhradného doručenia bola splnená. Takýto záver súdu je neaplikovateľný v predmetnej veci vzhľadom na povinnosť dražobníka iba zaslať príslušné listiny vlastníkovi predmetu dražby. Súd prvej inštancie nedostatočne odôvodnil záver, pretože neuviedol z akého právneho predpisu by mala žalovanému v 2. rade ako dražobníka vyplývať povinnosť vykonať šetrenie na zistení, kde sa adresát zdržiava a v dôsledku uvedeného odvolateľa namietali, že odôvodnenie rozsudku nespĺňa náležitosti uvedené v § 220 ods. 2 CSP v dôsledku čoho im bolo upreté právo na riadne odôvodnenie rozsudku a tým došlo k porušeniu ich práva na spravodlivý proces. Súd prvej inštancie sa nevyjadril akým spôsobom by dražobník mal zisťovať pobyt žalobcu v 1. rade okrem trvalého alebo prechodného pobytu, keď žalobcovia iný pobyt hlásený nikde nemali. Neobstojí podľa odvolateľov ani argumentácia v odôvodnení rozsudku súdu prvej inštancie závermi Najvyššieho súdu SR obsiahnutými v jeho uznesení zo dňa 3.10.2013 sp. zn. 3Cdo/233/2010, keďže tam bola iná situácia a v čase doručovania listín súvisiacich s dražbou bol žalobca dlhodobo hospitalizovaný, aj keď žalobca v 1. rade tvrdil, že od roku 2007 sa z bytu odsťahoval a zdržiaval sa mimo miesta trvalého bydliska (na Ružíne v penzióne Marica, okres Košice - okolie), nezakladá to dôvodnosť záveru, že si nemohol a nemal možnosť, keďže nemal hlásený iný pobyt vyberať zásielky a vyzdvihnúť si ich. Žalobca v 1. rade teda zo subjektívnych dôvodov zásielky nevyzdvihol a neprevzal, ktoré mu žalovaný v 2. rade doručoval a nemôže to byť preto pripísané na ťarchu žalovaného v 2. rade, keď svoju povinnosť vyplývajúcu mu zo zákona o dobrovoľných dražbách riadne plnil. Poukázal aj na tvrdenie zástupcu žalovaného v 1. rade

pána Y. S. ako predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov X. XX, XX, XX, W., ktorý potvrdil, že žalobcu v 1. rade stretol a komunikovali o predmetnom byte. Súd teda svojvoľne a bez náležitého odôvodnenia rozšíril jeho povinnosti dražobníka o povinnosť vykonať šetrenie na zistenie miesta neformálneho zdržovania sa adresátov listín a zároveň bez uvedenia právneho predpisu, z ktorého by táto povinnosť vyplývala. Zároveň v kontexte nesprávneho právneho posúdenia v rozsahu povinnosti doručenia listín týkajúcich sa dražby žalobcom je potrebné vytknúť prvoinštančnému súdu, že síce zistil, že žalobkyňa v 2. rade bývala pred dražbou v predmete dražby, kde mala aj trvalý pobyt, na ktorú adresu aj dražobník zasielal listiny, avšak z odôvodnenia rozsudku nevyplýva, ako sa súd prvej inštancie vysporiadal s týmto skutkovým zistením, t.j., že žalobkyňa v 2. rade sa podľa vlastných vyjadrení zdržovala v predmete dražby, a teda si takisto svojvoľne nepreberala poštové zásielky. Pre úplnosť odvolateľa dodali, že žalobkyňa v 2. rade nepochybne zásielky, ktoré jej zasielal žalovaný v 2. rade účelovo nepreberala v odbernej lehote, avšak už notársku zápisnicu o priebehu a výsledku dražby prevzala dňa 19.8.2009. Podľa odvolateľov účelovo zásielky zasielané dražobníkom nepreberal ani žalobca v 1. rade, lebo o nich musel vedieť, ako aj o prebiehajúcej dražbe po stretnutí s predsedom spoločenstva vlastníkov bytov X. p. Y. S., o ktorých skutočnostiach sa zhovárali. Namietal rozporuplný záver súdu o neprodukovani žiadneho dôkazu ohľadne vyzývania žalobcom na umožnenie vykonania ohodnotenia bytu listom zo dňa 25.6.2009. V kontexte nesprávneho názoru súdu prvej inštancie, ktorý prezentoval v odseku 144 odôvodnenia svojho rozsudku poukázali na to, že v zmysle ust. § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách vznikajú dve rôzne samostatné povinnosti vlastníka predmetu dražby, v tomto prípade bytu, a to umožniť ohodnotenie predmetu dražby a umožniť ohliadku predmetu dražby pre účastníkov dražby, pričom doba ohliadky je spravidla tri týždne po zaslaní výzvy, t.j. vzťahuje sa iba k povinnosti vlastníka predmetu dražby umožniť ohliadku predmetu dražby pre účastníkov dražby, t.j. záujemcov o predmet dražby. Oznámenie o dražbe bolo doručované žalobcom do vlastných rúk, bolo zo dňa 9.7.2009, kde boli uvedené dva termíny ohliadky predmetu dražby pre záujemcov, a to 27.7.2009 o 10.00 hod. a 31.7.2009 o 14.00 hod. Lehota teda porušená nebola, pretože trojtýždňová doba sa týka ohliadky v zmysle § 13 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, a nie na splnenie povinností vlastníka predmetu dražby umožniť ohodnotenie predmetu dražby, ktorá povinnosť je nepochybne odlišná od povinnosti umožniť ohliadku pre účastníkov dražby. Zároveň odvolatelia uviedli, že s ohľadom na prístup žalobcov k dražbe, by aj lehota v trvaní 6 mesiacov uplynula márne, pretože v snahe mariť priebeh dražby, by nesprístupnili byt ani v tejto eventuálnej lehote. Namietali aj nesprávny výklad ust. § 12 ods. 3 v spojení s ust. § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, t.j., že došlo k porušeniu zákona pri ohodnotení nehnuteľnosti, keďže nebolo ohodnotenie predmetu dražby vykonané v súlade s § 12 ods. 1 cit. zák. a tento zmienený záver súdu je v rozpore s § 13 ods. 3 Zákona o dobrovoľných dražbách, ako aj v rozpore s účelom novelizácie Zákona o dobrovoľných dražbách vykonanou zákonom č. 568/2007 a účinným od 1.1.2008. Žalobcovia boli v zmysle ust. § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách teda umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby. Vzhľadom k tomu, že žalobcovia si svoju povinnosť nesplnili, neumožnili vykonať znalkyni N.. H. V. ohodnotenie predmetu dražby, lebo ju nevpustili do predmetného bytu za účelom ohodnotenia, znalkyňa ohodnotila predmet dražby úkonmi znaleckej činnosti, ktoré v celom rozsahu spĺňajú náležitosti znaleckého posudku. Vyhotovala ho totiž z dostupných údajov, ktoré mal dražobník k dispozícii. Pod dostupnými údajmi je treba rozumieť v zmysle dôvodovej správy k predmetnej novele Zákona o dobrovoľných dražbách napríklad aj skoršie znalecké posudky, prieskum trhu s realitami, stavebno-technickú dokumentáciu a podobne. Opätovne upriamili pozornosť na to, že znalecký úkon N.. H. V.O. spĺňa všetky náležitosti znaleckého posudku v zmysle ust. § 17 ods. 2 až ods. 6 a ods. 8 Zákona o znalcoch, všetky náležitosti v zmysle vyhlášky č. 490/2004 Z.z., a to tak obsahovo, ako aj formálne. Preto ho je potrebné považovať za relevantné ohodnotenie predmetu dražby v súlade s § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách. Prezentovali tiež stanovisko Ministerstva spravodlivosti SR zo dňa 14.11.2016, podľa ktorého je neprípustné, aby bol druh znaleckého úkonu určený výlučne na základe jeho označenia, ak úkon spĺňa všetky náležitosti znaleckého posudku, tak ide o znalecký posudok, nie o jednoduchšiu formu úkonu znaleckej činnosti. Ďalej poukazovali na ustanovenia § 194 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku (CSP) s tým, že v zmysle ustálenej judikatúry nestačí, aby pred uplynutím prekluzívnej lehoty bola podaná na súd žaloba, obsahujúca síce žalobný petit na určenie neplatnosti dražby, v ktorej však nie sú uvedené rozhodujúce skutočnosti, ktoré mali podľa neskoršieho tvrdenia žalobcu byť dôvodom tvrdenej neplatnosti dražby. 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 (argumentoval rozsudkom Krajského súdu v Prešove sp.zn. 9Co/126/2013 z 15.10.2014). Žalobcovia teda neuvádzali dôvody neplatnosti dražby včas, resp. ich ani neskôr neuviedli, pre ktoré súd prvej inštancie určil predmetnú dražbu za neplatnú a vzhľadom

na ustálenú súdnu prax nie je možné, aby súd prihliadol na uvedené dôvody sám alebo ich posudzoval. Žalobcovia v čase podania žaloby nenamietali, že predmet dražby nebol ocenený znaleckým posudkom, a tak na uvedenú námietku žalobcov ani nebolo možné v priebehu sporu prihliadnuť. Žalovaný v 2. rade ako dražobník vystupoval vo vzťahu k znalkyni iba v úlohe zadávateľa a nemohol a nemal možnosť ovplyvniť ani obsahu úkonu znaleckej činnosti a zároveň bol povinný určiť cenu predmetu dražby podľa záverov znalca obsiahnutých v úkone znaleckej činnosti. Čo sa týka predloženého súkromného znaleckého posudku žalobcami, vypracovaného znalkyňou N. H. L., tak takýto je nepoužiteľný, nakoľko z neho vyplýva, že ohliadka bytu bola uskutočnená až 3.9.2004, t.j. 5 rokov pred vykonaním dražby. Nemôže teda relevantne byť určená hodnota nehnuteľnosti k druhému kvartálu roku 2009. Vzhľadom na uvedené navrhli žalovaní v 1. a 2. rade, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie tak, že žalobu zamietne alebo rozsudok zruší a vec vráti súdu prvej inštancie na nové konanie a rozhodnutie.

19. Odvolanie včas v zákonnej lehote proti rozsudku podal aj žalovaný v 3. rade, a to z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/ a h/ CSP. Obsah tohto odvolania v podstate je identický s obsahom a námietkami, aké použili vo svojom odvolaní žalovaní v 1. a 2. a rade. Aj tento žalovaný navrhol odvolaciemu súdu, aby bol rozsudok súdu prvej inštancie zmenený a žaloba zamietnutá, priznaná mu náhrada trov konania alebo, aby bol rozsudok zrušený a vec vrátená súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

20. Vyjadrenie k odvolaniam nebolo podané.

21. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd prejednal odvolanie ako podané včas oprávnenou osobou bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 385 ods. 1 CSP preskúmal rozsudok aj konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 a 380 ods. 1,2 CSP a z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 19. 12. 2019, pričom verejné vyhlásenie bolo v zmysle ust. § 219 ods. 1, 3 CSP riadne oznámené.

22. Žalovaní použili odvolacie dôvody uvedené v § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/, g/, h/ CSP. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b/ CSP je naplnený, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Ide o taký procesný postup súdu, ktorým sa strane sporu odnímajú tie procesné práva, ktoré mu zákon priznáva. Vo všeobecnosti ide o taký postup súdu, ktorým sa účastníkovi znemožní realizácia jeho procesných práv, priznaných mu v občianskom súdnom konaní za účelom ochrany jeho práv a právom chránených záujmov. K odňatiu možnosti pred súdom konať dochádza tiež vtedy, keď súd nedostatočne odôvodní svoje rozhodnutie, t.j. že dôvody rozhodnutia nespĺňajú požiadavky kladené ustanovením § 220 ods. 2,3 CSP. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. d/ CSP dopadá na akékoľvek pochybenia v procesnom postupe súdu, ktoré nie sú subsumovateľné pod ostatné odvolacie dôvody, avšak len za predpokladu, že mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (napr. nesprávne realizovaná manudukčná povinnosť súdu a pod.). Podstata odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. f/ CSP spočíva predovšetkým v nesprávnom postupe súdu prvého stupňa pri hodnotení výsledkov dokazovania. Dôsledkom je to, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané či vyplývali z prednesov účastníkov. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. g/ CSP je nové doplnené ustanovenie (oproti Občianskemu súdnemu poriadku) v dôsledku nových inštitútov - prostriedky procesného útoku a procesnej obrany (§ 149 a nasl. CSP). Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak sa týkajú procesných podmienok, ak sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, alebo ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP je v praxi vykladaný tak, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení súd vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením je omyl súdu pri aplikácii práva na správne zistený skutkový stav. O omyl v aplikácii práva ide vtedy, ak súd použil právny predpis iný, než ktorý použiť mal alebo ak síce použil správny právny predpis, ale nesprávne ho interpretoval na daný prípad.

23. V prejednávanej veci odvolací súd dospel k záveru, že odvolacie dôvody nie sú naplnené. Rozsudku súdu prvej inštancie, ktorý bol napadnutý odvolaním nemožno vytknúť, že by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, alebo z prednesov účastníkov nevyplývajú a ani inak nevyšli za konania najavo alebo, že by opomenul niektoré rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo že by v jeho hodnotení dôkazov bol logický rozpor. Tiež nebolo zistené, že by na zistený skutkový stav súd prvej inštancie aplikoval nesprávne zákonné ustanovenie alebo použité zákonné ustanovenie nesprávne vyložil. Súd vykonal dokazovanie v dostatočnom rozsahu, náležite zistil skutkový stav a vykonané dôkazy hodnotil v súlade so zákonom a z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam na ktorých založil aj svoje rozhodnutie, zo zisteného stavu vyvodil aj správny právny záver. V súvislosti s použitým odvolacím dôvodom podľa § 365 ods. 1 písm. b/ CSP odvolací súd je názoru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je dostatočne odôvodnený a spĺňa kritériá riadneho odôvodnenia podľa § 220 ods. 2 CSP.

24. Odvolacie námietky odvolateľa boli už predmetom dokazovania pred súdom prvej inštancie, ktorý sa s nimi dôsledne vysporiadal pri rozhodovaní v danej veci. Ani ďalšie skutočnosti uvedené v odvolaní neumožňujú odvolaciemu súdu prijať iné závery a nie sú spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku, preto odvolací súd rozsudok napadnutý odvolaním ako vecne správny potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP.

25. 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 ďalšie dôvody. Odvolací súd konštatuje, že vecne správne a presvedčivé, ale aj zákonu zodpovedajúce sú dôvody rozsudku súdu prvej inštancie, s ktorými dôvodmi sa aj odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje a na tieto odkazuje. Na doplnenie s zvýraznením správnosti rozsudku súdu prvej inštancie odvolací súd uvádza:

26. Odvolací súd je názoru, že už nesplnenie zákonnej podmienky riadneho doručovania listín a dokumentov súvisiacich s realizáciou dražby žalobcovi v 1. rade spôsobilo, že neboli splnené zákonné predpoklady pre vykonanie dražby a ak dražba prebehla, spôsobili jej neplatnosť, keďže predmetná dražená nehnuteľnosť bola v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov. Z dokazovania totiž vyplývalo, že žalobca v 1. rade sa skutočne dlhodobo v mieste svojho trvalého bydliska, na adresu ktorého mu boli listiny doručované, nezdržoval. V tom čase bol platný a účinný Zákon o dobrovoľných dražbách a Občiansky súdny poriadok, na ktorý pri ustanovení o doručovaní písomností odkazuje. Dražobník - žalovaný v 2. rade doručoval písomnosti súvisiace s dražbou žalobcovi v 1. rade poštou do vlastných rúk.

27. Podľa § 10 ods.1) 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 písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu. 11) (Poznámka odkazuje na ustanovenie §§ 45 až 50 O.s.p.). Podľa § 47 ods. 1 O.s.p. do vlastných rúk treba doručiť písomnosti, pri ktorých tak ustanovuje zákon, a iné písomnosti, ak to nariadi súd. Podľa ods. 2 tohto ustanovenia ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, keď bola zásielka vrátená súdu, za deň doručenia, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

28. Režim doručovania písomnosti do vlastných rúk je založený a vychádza z použitia zaužívaného postupu upraveného zákonom č. 324/2011 Z.z. o poštových službách v znení neskorších predpisov a naň nadväzujúceho platného Poštového poriadku, ktorý vydáva subjekt zabezpečujúci prepravu poštových zásielok. Režim doručovania do vlastných rúk má garantovať doručenie a odovzdanie zásielky výhradne osobe, ktorá je jej adresátom, a teda na adresu, ktorú predmetná osoba uviedla alebo ktorú dražobník zistil inak a na ktorej sa táto osoba zdržuje. Sú pomerne časté prípady, keď si osoba z určitých dôvodov písomnosť neprevezme alebo nie je v mieste doručovania zastihnutá. S poukazom na uvedený zákonný režim je potrebné, aby režim doručovania do vlastných rúk prebehol v súlade

so zákonom a v prípade, ak by doručka nespĺňala náležitosti vyžadované zákonom alebo proces doručovania by neprebehol v súlade so zákonom, nebolo by možné uplatniť fikciu doručenia.

Právny stav za platnosti Občianskeho súdneho poriadku bol taký, že podmienkou oprávneného doručovania písomností bola skutočnosť, že adresát sa v čase doručovania v mieste zdržiaval, a teda si mohol objektívne vyzdvihnúť zásielku a táto bola doručená do jeho sféry (na rozdiel od CSP, účinného až od 1.7.2016). Podľa názoru odvolacieho súdu bolo povinnosťou dražobníka, aby vykonal všetky potrebné opatrenia s cieľom zistiť miesto pobytu osoby, ktorej doručuje. Predpokladom postupu podľa úpravy podľa § 48 ods. 2 O.s.p. bolo, že adresát sa zdržuje v mieste doručenia, hoci aj prechodne, čo musí doručovateľ spoľahlivo zistiť. Vykonaným dokazovaním však bolo v spore preukázané, že na adrese, na ktorú boli písomnosťami dražobníkom žalobcovi v 1. rade doručované, sa nezdržiaval. Odvolací súd sa nestotožňuje s výkladom odvolateľov - žalovaných, že postačilo, aby relevantné písomnosti súvisiace s dražbou boli vlastníkom predmetu dražby „iba“ zasielané, nie aj doručené.

29. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd potvrdil rozhodnutie súdu prvej inštancie vrátane výroku o trovách konania ako vecne správne. Keďže už vyššie uvedený nedostatok spôsobil neplatnosť dražby, odvolací súd nepovažuje za potrebné vyjadrovať sa aj k ostatným námietkam odvolateľov.

30. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1,2 CSP v spojení s § 225 ods. 1 CSP. Žalovaní neboli so svojimi odvolaniami úspešní, avšak úspešným žalobcom preukázateľne trovy odvolacieho konania nevznikli.

31. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

Poučenie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

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

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