

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 9Co/131/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5918200838
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 11. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Turza
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2019:5918200838.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Turzu, členov senátu JUDr. Jána Burika a JUDr. Ladislava Mejstříka, v právnej veci žalobcov: 1/ W. M., nar. XX. XX. XXXX, bytom T. XXX, 2/ W. M., nar. XX. XX. XXXX, bytom tamtiež, proti žalovaným: 1/ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Bajkalská 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, 2/ Dražobná spoločnosť, a.s., so sídlom Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703, zastúpená STANĚK VETRÁK & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Vlčkova 18, Bratislava, IČO: 36 795 038, 3/ W. I., rod. I., nar. XX. XX. XXXX, bytom B. XXXX/XX, M., zastúpená Advokátska kancelária Hudzík & Partners s.r.o., so sídlom Mnoheľova 830/15, Poprad, IČO: 47 251 654, o určenie neplatnosti dražby, na odvolanie žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Ružomberok, č.k. 5C/12/2018-347 zo dňa 29. 01. 2019, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Stranám nárok na náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie podľa ust. § 12 ods. 1, 2, 3, 4, 5, § 16 ods. 1, 2, 4, 6, § 17 ods. 1, 3, 5, § 21 ods. 2, 4, § 22 ods. 1, 4, § 24 ods. 1, 7, 8 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách zamietol žalobu žalobcov, ktorou sa domáhali určenia, že opakovaná dražba konaná 16. 03. 2018 v Dolnom Kubíne o 15,00 hod., predmetom ktorej boli nehnuteľnosti evidované na LV č. XXX k.ú. T., a to stavba rodinného domu súp. č. XXX stojacom na pozemku registra KN-C č. 882 zastavané plochy a nádvoria o výmere 169 m², ako aj predmetného pozemku osvedčená notárskou zápisnicou N 151/2018, Nz 8477/2018, NCRIS8636/2018 je neplatná a súčasne rozhodol, že žalovaným sa náhrada trov konania nepriznáva. Mal za to, že aktívnu legitímáciu na podanie žaloby má každá osoba, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Jedná sa o žalobu určovacíu, pričom nie je povinnosťou žalobcov osvedčiť naliehavý právny záujem, keďže tento sa ex lege prezumuje (§ 137 písm. c/ CSP). Nepostačuje pritom akékoľvek porušenie zákona, ale musí ísť o také porušenie, ktorým je skutočne osoba, ktorá porušenie namieta na svojich právach dotknutá, t. j. musí existovať príčinná súvislosť porušením niektorého z ustanovení a vznikom ujmy na jej právach. Ďalej vychádzal z toho, že žaloba bola podaná v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote, pričom vykonaným dokazovaním mal preukázané, že pri vykonávaní opakovanej dražby 16. 03. 2018 na základe písomnej zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi záložným veriteľom - žalovaným 1/ a dražobnou spoločnosťou - žalovaným 2/, ktorá obsahovala všetky náležitosti vyžadované v ust. § 16 zákona, nedošlo k porušeniu ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Dražobník vyhlásil konanie dražby oznámením o opakovanej dražbe Zn 55/2018 zo dňa 05. 02. 2018, ktoré obsahuje všetky náležitosti vyžadované ust. § 17 a nasl. zákona, ktoré bolo zverejnené v Obchodnom vestníku, ako aj v Notárskom centrálnom registri dražieb a zároveň bolo zverejnené na úradnej tabuli a na webovej stránke Obce T. v období od 14. 02. 2018 do 19. 03. 2018. Priebeh dražby

bol osvedčený notárskou zápisnicou N151/2018, Nz8477/2018 zo dňa 16. 03. 2018, ktorá bola riadne doručená žalobcom. Všetky listiny, o ktorých to stanovuje zákon, boli riadne doručované do vlastných rúk žalobcov, pričom títo ani nekonkretizovali, ktoré písomnosti im nemali byť doručené do vlastných rúk podľa ust. § 10 ods. 1 zákona. Pokiaľ ide o hodnotu draženej nehnuteľnosti s poukazom na § 12 zákona je povinnosťou dražobníka zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Hodnotu predmetu dražby stanovuje znalec z príslušného odboru, pričom znalec súčasne v znaleckom posudku hodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraví príslušným spôsobom odhad ceny v závislosti od závad, ktoré viaznu na nehnuteľnosti a budú na nej viaznuť aj pri vydražení. V prípade, ak je pre určenie všeobecnej ceny predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok znalcom zapísaným v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR, dražobník si splnil všetky svoje povinnosti v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby a nie je úlohou, ani právom dražobníka preverovať údaje alebo závery znaleckého posudku, keďže dražobník nie je osobou odborne spôsobilou na to, aby sám vykonal odhad ceny nehnuteľností, alebo aby prehodnocoval správnosť odhadu znalca. Všeobecnou hodnotou majetku sa pritom rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji. Rozlišujú sa dva typy ohliadky, a to ohliadka za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby a ohliadka účastníkov konania, aby sa mohli oboznámiť s predmetom dražby. Povinná osoba musí byť o ohliadke na ohodnotenie predmetu dražby riadne informovaná, aby mohla umožniť jeho sprístupnenie za účelom zistenia hodnoty predmetu dražby. Túto oznamovaciu povinnosť si dražobník v dostatočnom časovom predstihu splnil. Znaleckým posudkom č. 44/2017 vypracovaným znalcom Ing. Antonom Martvoňom zo dňa 02. 11. 2017 bola stanovená všeobecná hodnota draženej nehnuteľnosti na 34 300,- eur, ktorý znalecký posudok bol žalobcom riadne doručený do vlastných rúk, pričom podľa ust. § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách boli ako vlastníci predmetu dražby oprávnení do 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom, pričom žalobcovia doručený znalecký posudok nenamietali, ani jeho závery nespochybňovali. Vzhľadom k tomu, že na prvom kole dražby dňa 29. 01. 2018 prítomný záujemca neurobil podanie vo výške najnižšieho podania stanoveného na sumu 50 000,- eur, bolo prvé kolo dražby vyhlásené za neúspešné. Keďže prvé kolo bolo neúspešné, došlo medzi navrhovateľom dražby - žalovaným 1/ a dražobníkom - žalovaným 2/ k uzatvoreniu zmluvy o vykonaní opakovanej dražby nehnuteľností, pričom najnižšie podanie bolo stanovené na sumu 25 725,- eur v súlade s ustanovením § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách (3/4 hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom). Pokiaľ išlo o namietaný dôvod neplatnosti dražby, a to uvedenie miesta a konania dražby v Dolnom Kubíne, mal za to, že miesto konania dražby nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Liskovej, pokiaľ bolo stanovené v Hoteli Park v Dolnom Kubíne, je v súlade s ustanovením § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, keď takto stanoveným miestom konania dražby nie je obmedzená možnosť účasti na dražbe. Miesto konania dražby je v regionálnej dostupnosti predmetu dražby. Navyše prvé kolo dražby, ktorá bola neúspešná, sa uskutočnilo v Ružomberku. Stanovenie miesta konania dražby v rozsahu do 20 km od draženej nehnuteľnosti, spĺňa nevyhnutné atribúty kapacity, verejnej dostupnosti a neobmedzenosti prístupu účastníkov dražby a verejnosti, preto uvedené nie je dôvodom neplatnosti opakovanej dražby (keď podľa zistení odvolacieho súdu z obsahu spisu vyplýva, že dražby nehnuteľnosti v Ružomberku sa zúčastnil jeden záujemca a opakovanej dražby v Dolnom Kubíne sa zúčastnili záujemcovia dvaja). Keďže nezistil žalobcami namietané porušenia ustanovení zákona, mal za to, že opakované kolo dražby nehnuteľnosti v ich vlastníctve bolo uskutočnené v súlade teda v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, a preto ich žalobu ako nedôvodnú zamietol. O trovách konania rozhodol s poukazom na ust. § 257 CSP a výnimočne z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré u žalobcov videl v ich preukázanej zlej sociálnej situácii, žalovaným, ktorí boli vo veci úspešní, právo na ich náhradu nepriznal, majúc za to, že takéto rozhodnutie nezasiahne ani nepriaznivo do ich majetkovej sféry.

2. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podľa ust. § 365 ods. 1 písm. d/, f/, h/ CSP podali odvolanie žalobcovia a žiadali ho zmeniť odvolacím súdom tak, že ich žalobe bude v celom rozsahu vyhovieť a priznaný im nárok na náhradu trov konania. Mali za to, že pokiaľ nemali konkretizovať, ktoré písomnosti im neboli doručené, sú v postavení slabšej strany, ktorá si nemôže dovoliť služby právneho zástupcu, a preto očakávali, že súd vykoná kontrolu všetkých doručovaných písomností po formálnej, ako aj obsahovej stránke, k čomu však nedošlo. Keby si boli vedomí, že môžu napadnúť závery znaleckého posudku, určite by to tak urobili, nakoľko sa domnievajú, že rodinný dom má trhový

hodnotu s pozemkami okolo 45 000,- eur. Dôvod organizovať dražbu v inom okrese nebol, o to viac, ak išlo o druhé kolo dražby, v ktorom sa dal predmet dražby kúpiť z pôvodných 50 000,- eur vyvolávacej ceny skoro za polovicu tejto sumy. Preto mali za to, že pokiaľ 2. kolo sa organizovalo v Ružomberku, išlo o také určenie miesta konania dražby, ktoré malo dopad na následné vydraženie, z ktorého sa dosiahol minimálny výťažok, čo ich poškodilo v majetkovej sfére, keďže pokiaľ by sa dražilo v pôvodnom mieste, zúčastnilo by sa viacero osôb. Zároveň poukázali na to, že dražba sa uskutočnila v Salóniku hotela, ktorý nie je trvalo označený nápisom a nemožno ho nájsť, a preto nespĺňa základné požiadavky a atribúty pre verejnú dražbu.

3. Žalovaný 1/ vo svojom písomnom vyjadrení žiadal rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. V súvislosti s tvrdením žalobcov, že sú v postavení slabšej strany sa stotožnil s názorom súdu, ktorý uviedol, že povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno znáša žalobca, ďalej, že miesto dobrovoľnej dražby bolo určené v súlade s požiadavkami primeranosti a vhodnosti jeho určenia tak, že žiadnemu z potenciálnych záujemcov nebola obmedzená účasť na dobrovoľnej dražbe.

4. Žalovaní 2/, 3/ sa k odvolaniu žalobcovi nevyjadrili.

5. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), preskúmal vec v rozsahu vymedzenom v podanom odvolaní (§ 379, § 380 ods. 1 CSP) a postupom bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP) odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

6. Odvolací súd preskúmaním napadnutého rozsudku, prislúchajúceho spisového materiálu a vyhodnotením toho, čo uviedli v rámci odvolacieho konania žalobcovia, konštatuje, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti potrebné pre posúdenie veci a vykonal potrebné dokazovanie a následne dospel k správnym skutkovým a právnym záverom. V tomto smere sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil s dôvodmi napadnutého rozhodnutia, ktoré v takomto prípade nie je potrebné opakovať (§ 387 ods. 2 CSP), keďže ani odvolatelia vo svojom odvolaní neuviedli žiadne skutočnosti, s ktorými by sa prvoinštančný súd nevysporiadal a ktoré by boli spôsobilé inak vyhodnotiť zistený skutkový stav a prijaté právne závery. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej.

7. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia a k odvolacej námietke žalobcov, že ako slabšia strana sporu očakávali, že súd dá vykonaná kontrolu doručených písomností, krajský súd dopĺňa, že žaloba o určenie neplatnosti dražby nepredstavuje žiadny zo sporov s ochranou slabšej strany (§ 290 - § 323 CSP), a preto sa naň v plnom rozsahu vzťahuje princíp kontradiktórnosti (čl. 8, § 149, § 185 CSP), čo znamená, že strany sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podporiť ich dôkazmi, keďže sú samotný v zásade nenavrhnuté dôkazy nevykonáva. Vychádzajúc z uvedeného to, že žalobcovia svoju povinnosť tvrdenia a následne ani dôkaznú povinnosť nespĺnili a dôkazné bremeno neunesli, znamenalo pre nich stratu sporu, t. j. správne zamietnutie ich žaloby zo strany súdu prvej inštancie vychádzajúc aj z toho, že vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že všetky listiny, ktoré mali byť, im boli podľa zákona o dobrovoľných dražbách aj doručené. Žalobcovia pritom ani v odvolacom konaní nimi uvádzané skutočnosti ohľadne miesta konania dražby a hodnoty nehnuteľností nepodporili žiadnymi dôkazmi, t. j. zostali v pozícii ničím nepodložených tvrdení, pričom na skutkové tvrdenia ohľadne hodnoty nehnuteľností odvolací súd ani nemohol prihliadnuť, keďže tento prostriedok procesnej obrany neuplatnili pred súdom prvej inštancie a ani len netvrdili, nielo preukazovali, že tak bez svojej viny nemohli urobiť (§ 149, § 366 písm. d/ CSP).

8. Vychádzajúc aj z uvedených skutočností, vysporiadajúc sa s podstatnými námietkami žalobcov, či už v prvoinštančnom alebo odvolacom konaní krajský súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil, vrátane nároku na náhradu trov konania, ktorý napriek plnému úspechu žalovaných vo veci vzhľadom na sociálnu situáciu žalobcov im nepriznal vidiac v tom dôvody hodné osobitného zreteľa (§ 257 CSP).

9. O trovách odvolacieho konania rozhodol krajský súd taktiež podľa ust. § 257 CSP a žalovaným napriek ich úspechu v odvolacom konaní, prihliadnúc k sociálnej situácii žalobcov nárok na náhradu trov konania nepriznal vychádzajúc aj z toho, že trovy odvolacieho konania si ani neuplatnili.

10. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

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

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote 2 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).

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