

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	7Cdo/52/2025
Identifikačné číslo spisu:	7620202851
Dátum vydania rozhodnutia:	31.03.2026
Meno a priezvisko:	JUDr. Martina Valentová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2026:7620202851.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov 1/ G. C., narodeného XX. I. XXXX, D., Y. XXX/XX, 2/ P. C., narodenej XX. L. XXXX, D., Y. XXX/XX, právne zastúpených JUDr. Michalom Petrikom, LL.M, advokátom, Poprad, Dostojevského 12, proti žalovaným 1/ DRAŽOBNÍK, s.r.o., Košice, Národná trieda 246/10, IČO: 36764281, 2/ Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, Tomášikova 48, IČO: 00151653, právne zastúpenej Advokátskou kanceláriou Mária Grochová a partneri s.r.o., Košice, Bočná 10, IČO: 36863017, 3/ Ing. K. T., narodenému XX. M. XXXX, D. L. E., D. Q. XXXX/XX, právne zastúpenému JUDr. Zuzanou Kollárovou, advokátkou, Spišská Nová Ves, Zimná 59, o neplatnosť dražby, vedenom na Okresnom súde Spišská Nová Ves pod sp. zn. 5C/34/2020, v konaní o dovolaní žalobcov 1/ a 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 11. júla 2024 č. k. 5Co/135/2023 - 400, takto

rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a.

Žalovaní 1/ až 3/ majú nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Spišská Nová Ves (ďalej aj „súd prvej inštancie“) napadnutým rozsudkom žalobu žalobcov zamietol (výrok I.) a žalovaným 1/, 2/ a 3/ priznal proti žalobcom nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu (výrok II.).

1.1. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobcovia domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vykonanej žalovanou 1/ dňa 09. 03. 2022 na návrh žalovanej 2/, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, k.ú. Y, a to rodinný dom súp. č. XXX, pozemok reg. „C“ parc. č. XXXX/XX, č. XXXX/XX, č. XXXX/XX, ktorých vlastníckmi boli žalobcovia a ktorých vydražiteľom sa stal žalovaný 3/. Konštatoval, že žalobcovia predmetnú žalobu, ktorej možnosť podania vyplýva z § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej „ZoDD“), uplatnili v trojmesačnej prekluzívnej lehote. Žalobcovia boli dotknutými osobami a

súčasne splňajú definíciu predchádzajúceho vlastníka vydražených nehnuteľností; žalovaná 1/ bola dražiteľom, žalovaná 2/ bola navrhovateľom dražby a žalovaný 3/ bol vydražiteľom.

1.2. Súd prvej inštancie sa vysporiadal s jednotlivými námietkami žalobcov, k námietke zákonnosti samotného výkonu záložného práva na dobrovoľnej dražbe poukázal na § 53 ods. 10 a § 151j ods. 1 OZ. Mal za preukázané, že dražobník zabezpečil v súlade so ZoDD ohodnotenie dražených nehnuteľností znaleckým posudkom č. XXX/XXXX zo dňa 10. 10. 2019, ktorý vypracoval znalec z príslušného odboru a ktorý nebol ku dňu konania opakovanej dražby starší ako jeden rok, z ktorého dôvodu žalovaná 1/ nebola povinná zabezpečiť nové ohodnotenie predmetu dražby v súvislosti s konaním opakovanej dražby. Znalecký posudok bol riadne žalobcom a včas odoslaný (poštou do vlastných rúk), avšak žalobcovia si ho v odbernej lehote neprevzali, ktorú skutočnosť v konaní ani nespochybnili. Z dôvodu neúspešného pokusu o doručenie znaleckého posudku bola zásielka so znaleckým posudkom vrátená späť odosielateľovi a žalobcom tak uplynula zákonná lehota na podanie námietok proti ohodnoteniu predmetu dražby a možnosť žiadať o vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom. Z toho dôvodu boli tvrdenia žalobcov o hodnote nehnuteľností určenej v roku 2017 znalkyňou Ing. R. J. z hľadiska predmetu tohto konania nepodstatné. Okolnosť, že znalec je z iného okresu než je okres, v ktorom sa nachádza dražená nehnuteľnosť a že znalec je konateľom spoločnosti, ktorá sama realizuje dražby, sú vo vzťahu k zákonnosti (nezákonnosti) znaleckého posudku právne irelevantné. Žalobcov poukaz na medziročný nárast cien v posledných rokoch bol zrejмый aj z porovnania znaleckých posudkov znalca Ing. C. E. č. XXX/XXXX a č. XX/XXXX, avšak ani za prípadné vady znaleckého posudku nezodpovedá dražobník, preto by tieto ani nemohli byť dôvodom pre neplatnosť dobrovoľnej dražby (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/233/2010). Za zjavne nedôvodnú považoval námietku žalobcov, že v oznámení o opakovanej dražbe nie je uvedený opis príslušenstva dražby, pretože tento bol v nej uvedený, a to hneď v úvode druhej strany. Pokiaľ išlo o opis práv a záväzkov na predmete dražby viaznucích, pokiaľ tieto podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, súd prvej inštancie uviedol, že práva a záväzky viaznuce na predmete dražby boli uvedené na str. 4 a 5 oznámenia o opakovanej dražbe a na str. 4 odpisu notárskej zápisnice. Pokiaľ ide o nájomnú zmluvu, týkajúcu sa predmetu dražby, ktorú žalobcovia považovali za podstatný záväzok, ktorý mal byť podľa nich uvedený v opise záväzkov v oboch dokumentoch, súd prvej inštancie mal za to, že tomu tak nie je s odkazom na § 22 ods. 4 v spojení s § 17 ods. 1 písm. d) ZoDD, v zmysle ktorých sa označenie práv a záväzkov na predmete dražby viaznucích alebo s ním spojených v oznámení o opakovanej dražbe uvedie iba vtedy, pokiaľ podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby. Uvedené neplatí pre nájomnú zmluvu, pretože jej ukončenie je sankcionované zmluvnou pokutou vo výške 200 eur, čo celkom zjavne podstatným spôsobom hodnotu predmetu dražby neovplyvňuje. Pokiaľ ide o notársku zápisnicu, táto obsahuje údaj o nájomnej zmluve týkajúcej sa predmetu dražby, a to v súlade s § 20 ods. 6 ZoDD. Samotný zákon § 20 ods. 6 rozlišuje medzi údajmi o nájomných zmluvách týkajúcich sa predmetu dražby a údajmi o právach a záväzkoch na predmete dražby viaznucích a s ním spojených, pokiaľ majú podstatný vplyv na hodnotu predmetu dražby. V súvislosti s námietkou, že predmetom dražby bolo aj príslušenstvo, konkrétne záhradný domček, prístrešok za záhradným domčekom a prístrešok, ktoré predmetom záložnej zmluvy neboli, a preto podľa žalobcov ich nebolo možné dražiť, súd prvej inštancie uviedol, že predmetné veci predstavujú príslušenstvo rodinného domu a sú určené na užívanie s ním ako s hlavnou vecou, a preto z týchto dôvodov mohli a mali byť dražené spolu s predmetom dražby (s hlavnou vecou), hoci boli vytvorené až po podpísaní záložnej zmluvy. Neužal ani námietku žalobcov o tom, že im bol doručený „iba“ odpis notárskej zápisnice o priebehu dražby namiesto jej prvopisu a k tomu súd prvej inštancie uviedol, že tento postup dražobníka je v súlade so ZoDD, a to v spojení s citovanými ustanoveniami Notárskeho poriadku. Mal za preukázané, že žalobcom v zákonnej lehote bol dražobníkom zaslaný riadne osvedčený odpis notárskej zápisnice obsahujúci všetky zákonné náležitosti a majúci kvalitu prvopisu notárskej zápisnice. Požiadavka žalobcov o zaslanie prvopisu bola v rozpore s § 44 ods. 4 a § 74 ods. 1 NP. Ako nedôvodné posúdil tiež námietky žalobcov týkajúce sa nesplnenia podmienok uvedených v § 17 ods. 8 ZoDD, nakoľko vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že rovnopis oznámenia o dražbe bol podpísaný navrhovateľom dražby (Y. Y. a Ing. S. B. ako osobami oprávnenými konať za navrhovateľa na základe plnomocenstva) a ich podpisy boli úradne osvedčené.

1.3. Vykonaným dokazovaním bolo žalovanou 1/ preukázané aj splnenie podmienok uvedených v ustanovení § 11 ods. 4, ods. 5 a § 17 ods. 2, ods. 3 ZoDD, ktorých nedodržanie žalobcovia taktiež namietali. Žalovaná 1/ preukázala, že v zákonnej lehote zaslala oznámenie o opakovanej dražbe na

okamžité zverejnenie obecnému úradu obce, na území ktorej sa predmet dražby nachádza (Obec Y). Rovnako bolo v konaní preukázané aj splnenie povinnosti obce Y. takýto dokument zverejniť najmenej 15 dní pred konaním dražby (opakovanej dražby) buď na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli. Obec v danom prípade oznámenie o opakovanej dražbe zverejnila najmenej 15 dní pred konaním dražby tak na úradnej tabuli obce, ako aj na elektronickej úradnej tabuli (bod 21. odôvodnenia rozsudku), čím došlo k zavŕšeniu splnenia informačnej povinnosti podľa § 11 ods. 4 ZoDD. Žalovaná 1/ zabezpečila zverejnenie oznámenia o dražbe, čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby aj v periodickej tlači (dokonca tlači s celoštátnou pôsobnosťou - denník Nový čas), umiestnila v určenej dobe na predmet dražby príslušné označenie a tiež na viditeľnom mieste na predmete dražby umiestnila oznámenie o opakovanej dražbe. Žalovaná 1/ taktiež v zákonnej lehote zabezpečila uverejnenie oznámenia o opakovanej dražbe v registri dražieb a toto bez zbytočného odkladu zaslala aj na zverejnenie v Obchodnom vestníku. Žalovaná 1/ preukázala zabezpečenie zverejnenia zákonných údajov v registri dražieb v zmysle ustanovenia § 24 ods. 9 ZoDD.

1.4. Vykonaným dokazovaním bolo vyvrátené tvrdenie žalobcov o neoverení totožnosti osôb oprávnených konať za účastníkov dražby dražobníkom a tiež bolo preukázané zloženie a spôsob zloženia zábezpeky všetkými účastníkmi dražby pred jej začatím zákonným spôsobom, čo žalobcovia rovnako namietali. Žalovaná 1/ tiež preukázala predloženie čestného vyhlásenia účastníkov dražby, že nie sú osobou vylúčenou z dražby, ktorú skutočnosť žalobcovia namietali.

1.5. Vo vzťahu k priebehu opakovanej dražby žalobcovia namietli nedodržanie postupu licitátora v zmysle § 20 ods. 7 ZoDD. Vychádzajúc z obsahu odpisu notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby mal súd prvej inštancie za to, že uvedená námietka žalobcov je nedôvodná. Licitátor v rámci dražby vyzval záujemcov (účastníkov) o predmetné nehnuteľnosti za vyvolávaciu cenu 116.100 eur k podaniu (výzva), na čo účastník 1. urobil podanie v sume 116.100 eur. Následne licitátor vyzval účastníkov na vyššie podanie ako posledné urobené účastníkom 1. vo výške 116.100 eur (ďalšia výzva na vyššie podanie). Následne licitátor dvakrát vyhlásil, že ak neurobí niekto z účastníkov podanie vyššie ako bolo urobené účastníkom 1. vo výške 116.100 eur, udelí mu príklep (ďalšia výzva a vyhlásenie licitátora s následnou treťou výzvou a ďalším oznámením posledného podania, ktoré oznámenie predchádzalo aj tretej výzve). Následne licitátor udelil príklep účastníkovi 1. V danom prípade bolo zrejmé, že keďže cez dvojité výzvy a vyhlásenie licitátora nebolo urobené vyššie podanie, licitátor opakovane oznámil naposledy urobené podanie a po ďalšej fakticky neúspešnej výzve vykonal príklep účastníkovi dražby, ktorý urobil najvyššie podanie. Konštatoval, že licitátor postupoval v súlade s § 20 ods. 7 ZoDD.

1.6. V konaní bola zo strany žalovanej 1/ predložená Zmluva o vykonaní opakovanej dražby, ktorými mal súd prvej inštancie preukázaný právny základ v zmysle ustanovenia § 22 ods. 1 ZoDD pre uskutočnenie opakovanej dražby namietané žalobcami. Žalobcovia na pojednávaní namietli, že súčasťou tejto zmluvy nie je písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet bolo možné dražiť. K uvedenej námietke súd prvej inštancie uviedol, že predmetné vyhlásenie je v zmysle ustanovenia § 16 ods. 2 ZoDD prílohou zmluvy o výkone dražby. Netvorí teda prílohu zmluvy o opakovanej dražbe. Žalovaná 1/ však predložila aj zmluvu o výkone dražby vrátane spomínaného vyhlásenia navrhovateľa dražby o spôsobilosti predmetu dražby.

1.7. V súvislosti s požiadavkou žalobcov, aby žalovaná 1/ predložila zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby súd prvej inštancie uviedol, že táto bola v konaní predložená. Poukázal na zápisnicu spísanú dňa 01. 04. 2020 v Y, pričom z jej obsahu vyplynulo, že žalobcovia ako predchádzajúci vlastníci predmetu dražby sa odovzdania veci nezúčastnili a nájomca vec nesprístupnil. K odovzdaniu veci teda nedošlo. Poukázal na § 29 ods. 4 ZoDD a uviedol, že toto potom logicky platí aj pre prípad, ak sa niektorá z osôb odovzdania nezúčastní, čo bol prípad žalobcov. Žalobcovia nielenže nepreukázali žiadne porušenie ZoDD, ale nepreukázali ani to, že by boli prípadným porušením niektorého zákonného ustanovenia dotknutí na svojich právach, preto súd prvej inštancie žalobu ako nedôvodnú zamietol.

1.8. O trovách konania súd rozhodol v súlade s § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešným žalovaným priznal voči neúspešným žalobcom plnú náhradu trov konania.

2. Krajský súd v Košiciach (ďalej ako „odvolací súd“) rozsudkom č. k. 5Co/135/2023 - 400 zo dňa z 11. júla 2024 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie (výrok I.), žalovanej 1/ a 2/ náhradu trov odvolacieho konania nepriznal (výrok II.) a žalovanému 3/ priznal proti obom žalobcom náhradu trov

odvolacieho konania v plnom rozsahu (výrok III.).

2.1. Odvolací súd nepovažoval za opodstatnené namietanie nesplnenia podmienky podľa § 11 ods. 4 ZoDD v rozsahu podaného odvolania. Predmetná odvolacia námietka bola predmetom už prvého v poradí odvolania podaného žalobcami a odkázal pritom na bod 13., 21. a 58. odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie.

2.2. Odvolatelia nedôvodne namietali, že súd prvej inštancie neurobil žiadnu verifikáciu namietaných skutočností majúť za to, že na nové rozhodnutie mu postačovalo potvrdenie, ktoré súdu predložila právna zástupkyňa žalovaného 3/, ktorej malo byť toto potvrdenie vystavené obcou. Navyše odvolatelia nedôvodne namietali, že potvrdenie obce, ktoré predložila právna zástupkyňa žalovaného 3/ nepredstavuje úradné potvrdenie Obce Y., nakoľko pečiatka na predložennom potvrdení a pečiatka obce, ktorú obec používa na úradné dokumenty sa nezhodujú a potvrdenie ani nepodpísal starosta obce.

2.3. Odvolací súd uviedol, že ako vyplýva z obsahu spisu, súd prvej inštancie po zrušení rozsudku a jeho vrátení na ďalšie konanie a nové rozhodnutie oslovil žalovaných za účelom oznámenia, či je v ich možnostiach predložiť potvrdenie obce o zverejnení oznámenia o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce, na ktorú výzvu reagovala zástupkyňa žalovaného 3/ s tým, že zaslala súdu prvej inštancie Potvrdenie Obce Y., ktorým obec potvrdila, že Oznámenie o opakovanej dražbe bolo obcou vyvesené na úradnej tabuli a internetovej stránke Obce Y. od 04. 02. 2020 do 05. 03. 2020. Následnou výzvou súdu zo dňa 09. 02. 2023 Obec Y. listom zo dňa 14. 02. 2023 písomne oznámila súdu prvej inštancie, že Obec Y. opätovne potvrdzuje, že potvrdenie, ktoré vydala o zverejnení oznámenia o opakovanej dražbe zverejnila na úradnej tabuli a na internetovej stránke obce tak, ako sa to uvádza v predmetnom potvrdení. Súd prvej inštancie svojim postupom oslovil priamo Obec Y. verifikoval potvrdenie, ktoré obec vystavila na žiadosť zástupkyne žalovaného 3/, a ktoré potvrdenie následne súdu prvej inštancie predložila zástupkyňa žalovaného 3/.

2.4. Odvolatelia v priebehu konania nevzniesli námietku, že úradné potvrdenie Obce Y. nepredstavuje úradné potvrdenie, keď mali za to, že pečiatka na predložennom potvrdení a pečiatka obce, ktoré obec používa na úradné dokumenty sa nezhodujú a že potvrdenie nepodpísal starosta obce, a uvedenú námietku prvýkrát použili až v podanom odvolaní. Ohľadne odvolacej námietky žalobcov nenastal ani jeden z prípadov predpokladaných v § 366 CSP, preto predmetnú odvolaciu námietku vyhodnotil ako neprípustnú.

2.5. Odvolací súd ako nedôvodnú vyhodnotil odvolaciu námietku týkajúcu sa osoby znalca a v tej súvislosti s nesúhlasným stanoviskom odvolateľov so záverom súdu prvej inštancie podľa bodu 53. napadnutého rozsudku. Žiadna z okolností uvádzaných odvolateľmi nebola takou okolnosťou predpokladanou v § 11 ods. 1 zákona o znalcoch, pre ktorú je znalec vylúčený z vykonania znaleckej činnosti. Iba okolnosť, že iný znalec ohodnotil nehnuteľnosti v roku 2017 na sumu 167.000 eur, nerobí ZP č. XXX/XXXX (a znalca, ktorý posudok vypracoval) neobjektívnym. Podobne okolnosť, že znalec vykonáva sám v rámci svojej podnikateľskej činnosti dražobnú činnosť a že v tomto prípade znalec ako osoba podnikajúca v oblasti dražby vykonala pre inú dražobnú spoločnosť - žalovanej 1/ ohodnotenie nehnuteľnosti, nie je takou okolnosťou, pre ktorú by mali byť pochybnosti o jej nezáujatosti, pretože žalobcovia súčasne netvrdia a ani nepreukázali, aby znalec mal mať pomer k veci, k zadávateľovi alebo k inej osobe, ktorej sa úkon týka. Napokon touto okolnosťou nebolo ani to, že znalec bol z okresu Trebišov.

2.6. Odvolací súd poukázal na rozhodovaciu prax, podľa ktorej vecná správnosť znaleckého posudku, teda výška ohodnotenia predmetu dražby a jej správnosť, nemôže byť predmetom skúmania súdu v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Konkrétne citoval uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/233/2010.

2.7. V dovolacom konaní o neplatnosť dražby vedenej na Najvyššom súde Slovenskej republiky pod sp. zn. 7Cdo/15/2021 bol relevantným skutkový stav, podľa ktorého voči znaleckému posudku mala žalobkyňa možnosť vzniesť v zmysle § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách u dražobníka námietky, ktoré žalobkyňa nevzniesla a nepreukázala, že by za 10 dní uplatnila takéto námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby.

2.8. Nedôvodným bolo namietanie záveru súdu prvej inštancie v bode 54. odôvodnenia napadnutého rozsudku, pretože pre takéto zhodnotenie bolo zo strany súdu relevantným zhodnotenie, že záväzok z nájmovej zmluvy v podobe 200 eur ako zmluvná pokuta v prípade výpovede zmluvy nespĺňa podmienku, že takýto záväzok podstatným spôsobom ovplyvňuje hodnotu predmetu dražby.

2.9. Ako nedôvodnú vyhodnotil aj námietku žalobcov proti záveru súdu prvej inštancie v bode 55., pretože odvolatelia žiadnym relevantným spôsobom súčasne nespochybnili zhodnotenie súdu prvej inštancie v bode 20. odôvodnenia. Navyše v zásade platí, že záložné právo sa vzťahuje na záloh, jeho súčasti, plody, úžitky a príslušenstvo.

2.10. Odvolatelia ďalej neopodstatnene namietali záver súdu prvej inštancie uvedený v bode 56., keď mali za to, že im mal byť doručený rovnopis, nie odpis notárskej zápisnice o priebehu dražby a v tejto súvislosti sa odvolací súd stotožnil s výkladom podaným súdom prvej inštancie, ku ktorému v tejto otázke dospel cez príslušné ustanovenia Notárskeho poriadku (§ 44 ods. 4 a § 74 ods. 1). Pokiaľ odvolatelia argumentovali úpravou danou v § 28 ods. 2, ods. 3 ZoDD a túto porovnali so znením § 24 ods. 7, odvolací súd nevzhliadol, aby mal pre ich prezentovaný záver vyplývať jazykový výklad z označeného § 28 zákona. Podľa názoru odvolacieho súdu úprava § 28 ZoDD sa týkala výlučne konkrétneho subjektu - vydražiteľa a ak v ňom zákonodarca výslovne rozlišuje rovnopis a odpis určitých písomností, uvedené nie je samoučelné, pretože týmto zákonodarca potreboval rozlíšiť prípad, kedy sa priebeh dražby osvedčuje notárskou zápisnicou a prípad, kedy sa priebeh dražby neosvedčuje notárskou zápisnicou; v prvom prípade sa vyžaduje odpis a v druhom prípade sa vyžaduje prvopis. Z predmetného § 28 ZoDD potom nemožno vyvodit', že žalobcom mal byť podľa § 24 ods. 7 ZoDD doručený prvopis (podľa odvolateľov originál) notárskej zápisnice.

2.11. Odvolatelia neopodstatnene namietali nedodržanie § 20 ods. 2 ZoDD. Odvolateľom sa ani podaným odvolaním tento skutkový záver súdu prvej inštancie nepodarilo spochybniť, pokiaľ iba tvrdili, že išlo o čestné prehlásenie vyplnené na formulári s hlavičkou žalovanej 1/, pretože nepopreli, aby tieto čestné prehlásenia vyplnili a podpísali účastníci dražby, čo napokon bolo relevantným pre posúdenie tejto otázky.

2.12. Relevanciu nebolo možné pripísať ani odvolacej námietke, že účastníkmi dražby bola zábezpeka zložená finančnými prostriedkami v hotovosti. Odvolací súd uviedol, že odvolatelia ani netvrdili, aby tým došlo k porušeniu zákona o dražbách. Samotný zákon o dražbách nevylučuje zloženie zábezpeky v hotovosti a pokiaľ odvolatelia mali za to, že zložením zábezpeky v hotovosti bol porušený zákon č. 394/2012 Z. z., prípadným porušením označeného zákona ani nie je splnená podmienka ustanovená v § 21 ods. 2 ZoDD.

2.13. Odvolací súd nevyhodnotil ako dôvodnú ani odvolaciu námietku, ktorou žalobcovia namietali porušenie § 20 ods. 7 ZoDD. Odvolací súd sa stotožnil s posúdením splnenia tejto povinnosti, a odkázal na bod 60. odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie. K namietaniu úvahy súdu prvej inštancie uvedenej v bode 63. a 64. odvolací súd upriamil pozornosť na to, že odvolacia námietka žalobcov je zavádzajúca, pretože súd prvej inštancie v bodoch 63. a 64. ani neuviedol, že žalobcovia netvrdili, že boli dotknutí na svojich právach. V súdnom spore pritom výraz nepreukázali nemožno stotožňovať a súčasne zamieňať s výrazom netvrdili, tak ako to v podstate v tomto prípade odvolatelia urobili.

2.14. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP, a to podľa § 255 ods. 1 CSP, a keďže žalovaným v 1. a 2. rade žiadne preukázateľné trovy odvolacieho konania nevznikli, preto im ich náhradu nepriznal.

3. Žalobcovia 1/ a 2/ (ďalej aj ako „dovolatelia“) podali voči rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie, ktorého prípustnosť vyvodzovali z § 421 ods. 1 písm. b) CSP, žiadajúc, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 449 CSP rozsudok odvolacieho súdu ako aj súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

3.1. Dovolatelia vymedzili dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP, ktorý je daný vtedy, ak rozhodnutie odvolacieho súdu závisí od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená. V predmetnom prípade podľa dovolateľov ide o vyriešenie právnej otázky: „či je potvrdenie obce, ktoré neobsahuje odtlačok pečiatky, ktorý je používaný na úradné účely (okružlý odtlačok) a zároveň toto potvrdenie nie je podpísané oprávnenou osobou konat' za obec (starostom) spôsobilé byť takým dôkazom na základe ktorého súd žalobu zamietne?“ Poukázali na body 25. a 28. odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu a uviedli, že žalobcovia dňa 08. 02. 2023 po zrušení rozsudku odvolacím súdom podali návrh na vykonanie dôkazu, konkrétne aby súd prvej inštancie vyžiadal oficiálne podklady k zverejneniu oznámenia o dražbe obce Harichovce. Podľa žalobcov nemôže postačovať len obyčajné potvrdenie obce ako dôkaz, ktorý je pre vec podstatný. Súd prvej inštancie mal uvedené skutočnosti preveriť, z dôvodu namietania žalobcov ohľadne potvrdenia a z dôvodu právnej

istoty mal vyžiadať podklady z obce, ktoré obec musí evidovať a to výpis/ fotokópiu/ z úradnej tabule a výpis/fotokópiu/ z internetovej stránky obce za obdobie 01. 02. 2020 do 06. 03. 2020, alebo fotokópiu z evidencie zverejnených listín na úradnej tabuli. Právnou otázkou, ktorú dovolatelia vymedzili dovolacím dôvodom podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP bolo aj to, či: „je osoba, ktorá je konateľom obchodnej spoločnosti vykonávajúcej dobrovoľné dražby a ktorá je zároveň znalcom, ktorá vykonáva znalecké ohodnotenie nehnuteľnosti v prospech inej dražobnej spoločnosti zaujatá podľa § 11 ods. 1 zákona o znalcoch?“ Poukázali na body 30., 31. a 32. odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu ako aj na znenie ustanovenia § 11 ods. 1 zákona 382/2004 Z. z. Dovolatelia namietali osobu znalca z dôvodu, že znalec, ktorý vykonal znalecký posudok v predmetnej dražbe bol zaujatý. Zaujatosť znalca odôvodnili tým, že ak znalec sám vykonáva v rámci svojej podnikateľskej činnosti dražobnú činnosť (v spoločnosti O., spol. s r.o., IČO: XXXXXXXX) nie je nezaujatý. Znalec ako osoba podnikajúca v oblasti dražby nehnuteľnosti vykonala pre inú spoločnosť - žalovanú 1/ ohodnotenie nehnuteľností. Je nepochybné, že dražobnej spoločnosti ide o vydraženie nehnuteľnosti za účelom dosiahnutia zisku, teda jediné a podstatné pre rýchle a úspešné vydraženie nehnuteľnosti je cena, čo žalobcovia v konaní preukazovali znaleckým posudkom Ing. J.. Ďalšou právnou otázkou, ktorú dovolatelia vymedzili dovolacím dôvodom podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP bolo, či: „môže dražobná spoločnosť dražiť a vydražiť záhradný domček, garáž, prístrešok, teda veci, ktoré neboli predmetom záložnej zmluvy a boli vytvorené dlžníkom po uzatvorení záložnej zmluvy?“ Citovali bod 38. odôvodnenia odvolacieho súdu a namietali, že v ZP č. XX/XXXX zo dňa 20.02.2017 a ZP č. XXX/XXXX zo dňa 10. 10. 2019 sa nachádza aj opis garáže, záhradného domčeka, plotu. Predmetný opis príslušenstva v oznámení o opakovanej dražbe nie je uvedený. Dovolatelia taktiež namietali, že predmetom dražby boli aj veci, konkrétne záhradný domček, garáž, prístrešok za záhradným domčekom, prístrešok, ktoré však neboli predmetom záložnej zmluvy ani predmetom kúpnej zmluvy medzi žalobcami a predchádzajúcim vlastníkom, teda nebolo možné ich dražiť, pretože neboli založené v prospech žalovaného 2/ a boli vytvorené žalobcami až po kúpe nehnuteľností, teda žalovaný 2/ ich nemohol ani navrhnúť dražiť. Poslednou právnou otázkou vymedzenou dovolacím dôvodom podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP bolo, či: „je súd povinný vykonať kontrolu záložnej zmluvy a neprijateľných obchodných podmienok ex offio?“ Mali za to, že Súdny dvor EÚ opakovane rozhodol o tom, že vykonanie ex offio kontroly relevantných zmluvných podmienok nie je o možnosti, ale o povinnosti. Úloha vnútroštátneho súdu nie je vymedzená iba možnosťou vysloviť sa k prípadnej nekalej povahe zmluvnej podmienky, ale zahŕňa taktiež povinnosť ex offio túto otázku pokiaľ je súd oboznámený s relevantnými právnymi a skutkovými okolnosťami potrebnými na tento účel a to bez ohľadu na zastúpenie spotrebiteľa advokátom. Žalobcovia uviedli, že v ich veci nebola vykonaná žiadna kontrola neprijateľných obchodných podmienok záložnej zmluvy zo strany súdu a poukázali pritom na uznesenie II.ÚS 329/2023 a sp. zn. 6Cdo/159/2020.

4. Žalovaná 1/ vo vyjadrení k dovolaniu uviedla, že sa stotožňuje so závermi rozsudku odvolacieho súdu, keďže tento sa vysporiadal s faktickým a právnym stavom de lege lata. Poukázala na prvú vetu § 21 ods. 2 ZoDD ako aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn.: 6Cdo/66/2019 zo dňa 28. 08. 2020. Podľa žalovanej 1/ žalobcovia neidentifikovali prípadnú ujmu, ktorá by im vznikla, neuvádzajú ani nešpecifikujú príčinnú súvislosť medzi prípadným domnelým porušením Zákona o dobrovoľných dražbách a vznikom ujmy. Uviedla, že žalobcovia netvrdili a ani nepreukázali, aby znalec mal mať pomer k veci, k zadávateľovi alebo k inej osobe, ktorej sa úkon týkal, a toto tvrdenie považovala za tendenčné. Mala za to, že až samotný výsledok dražby môže odpovedať na otázku, akú má nehnuteľnosť hodnotu, za ktorú môže byť vlastne predaná. Pokiaľ je trhovacia cena nehnuteľnosti vyššia než cena uvedená v dražobnej vyhláske, tak sa táto skutočnosť prejaví pri samotnej dražbe. Ohľadom príslušenstva draženého rodinného domu poukázala na to, že speňažovanie príslušenstva predmetu dražby bolo opísané aj v samotnom oznámení o dražbe. Navrhla dovolanie zamietnuť a priznať nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

5. Žalovaná 2/ vo vyjadrení k dovolaniu k prvej právnej otázke dovolania uviedla, že formulácia tejto otázky zreteľne vyjadruje, že dovolatelia sa domáhajú neprípustného prehodnocovania skutkových a dôkazných záverov, ku ktorým dospeli sudy nižších inštancií. Poukázala pritom na uznesenie sp. zn. 5Cdo/115/2012 zo dňa 01. 08. 2012. K námietkam zo strany dovolateľov uviedla, že sa týkajú výlučne priebehu a výsledkov dokazovania, ktoré v dovolacom konaní, v ktorom sa dokazovanie zásadne

nevykonáva, nie je možné modifikovať. K druhej otázke mala za to, že ide o otázku, od vyriešenia ktorej napadnutý rozsudok nemohol závisieť, pričom poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 7Cdo/15/2021 zo dňa 21. 04. 2022. K tretej otázke uviedla, že aj táto cieľi k neprípustnej revízii skutkového nálezu, ku ktorému dospeli súd prvej inštancie i odvolací súd. K poslednej právnej otázke uviedli, že táto nie je právnou otázkou v zmysle ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP, ale týka sa skôr procesného postupu súdu. Dovolací dôvod podľa § 420 písm. f) CSP však uplatnený nebol. Poukázala pritom na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 7Cdo/144/2021 zo dňa 30. 06. 2022 a navrhla dovolanie odmietnuť. Zároveň si uplatnila nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

6. Žalovaný 3/ k dovolaniu žalobcov uviedol, že zrušením právoplatného rozhodnutia by nastala právna neistota. K zrušeniu takéhoto rozsudku by malo dochádzať v zmysle nálezu Ústavného súdu SR len za účelom nápravy podstatných väd, ktoré však v tomto konaní nenastali. Mal za to, že dovolanie žalobcov je neprípustné a títo v žalobe, v samotnom konaní, odvolaní a ani dovolaní nekonkretizovali, ani v konaní, aké ich konkrétne práva boli dotknuté, teda akú ujmu utrpeli. Žalobcovia absolútne neuniesli dôkazné bremeno v konaní a v celom tomto konaní abscentuje základný princíp pre vedenie sporu s poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28. 08. 2020, sp. zn. 6Cdo/66/2019. Podľa žalovaného 3/ nebolo zasiahnuté do práv žalobcov neoprávnene, práve naopak, keďže si neplnili povinnosť voči banke, táto využila svoju zákonnú možnosť. Navrhol dovolanie odmietnuť, alternatívne zamietnuť a zároveň si uplatnil nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

7. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej ako „dovolací súd“ alebo „najvyšší súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP), dospel k záveru, že dovolanie treba odmietnuť.

8. Dovolanie treba považovať za mimoriadny opravný prostriedok, ktorý má v systéme opravných prostriedkov civilného sporového konania osobitné postavenie. Dovolanie nie je „ďalším odvolaním“ a dovolací súd nesmie byť vnímaný (procesnými stranami ani samotným dovolacím súdom) ako tretia inštancia, v rámci konania ktorej by bolo možné preskúmať akékoľvek rozhodnutie odvolacieho súdu. Otázka posúdenia, či sú alebo nie sú splnené podmienky, za ktorých sa môže uskutočniť dovolacie konanie, patrí do výlučnej právomoci dovolacieho súdu.

9. Ak by najvyšší súd bez ohľadu na prípadnú neprípustnosť dovolania pristúpil k posúdeniu vecnej správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu a na tom základe ho prípadne zrušil, porušil by základné právo na súdnu ochranu toho, kto stojí na opačnej procesnej strane (porovnaj rozhodnutie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 172/03).

10. Naznačenej mimoriadnej povahe dovolania zodpovedá aj právna úprava jeho prípustnosti. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu-ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

11. Podľa § 421 ods. 1 CSP je dovolanie 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.

12. V zmysle § 432 ods. 1 CSP dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. Podľa § 432 ods. 2 CSP sa dovolací dôvod vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

13. Dovolací súd zdôrazňuje, že dovolacími dôvodmi je viazaný (§ 440 CSP). Rovnako tak je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP).

14. Otázkou relevantnou podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP môže byť len otázka právna (nie skutková otázka). Môže ísť tak o otázku hmotnoprávnu (ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine), ako aj o otázku procesnoprávnu (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení).

15. K spôsobu, ktorým žalobcovia v danom prípade odôvodňujú prípustnosť dovolania (bod 3.1), najvyšší súd uvádza, že rozhodnutiu všeobecného súdu v civilnom sporovom konaní spravidla predchádza riešenie celého radu procesnoprávných a hmotnoprávných otázok s rôznym významom pre rozhodnutie. Na podklade ich postupného riešenia civilný súd niektorým otázkam priznáva relevanciu, iné posudzuje ako bezvýznamné pre svoje rozhodnutie. Právna otázka relevantná podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP musí byť preto v dovolaní vymedzená jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom, ktorý dovolaciemu súdu umožňuje prijať záver o tom, konkrétne o ktorú otázku dovolateľovi ide a či vo vzťahu k nej je daná prípustnosť (a v prípade prípustnosti aj dôvodnosť) dovolania. Sama polemika dovolateľa s právnymi závermi odvolacieho súdu, prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia alebo len kritika toho, ako odvolací súd pristupoval k riešeniu niektorého problému, významovo nezodpovedajú kritériu uvedenému v ustanovení § 421 ods. 1 písm. b) CSP (m. m. 3Cdo/28/2017, 4Cdo/95/2017, 7Cdo/140/2017, 8Cdo/50/2017, 8Cdo/78/2017).

16. V poradí prvú dovolateľa nastolili právnu otázku: „Je potvrdenie obce, ktoré neobsahuje odtlačok pečiatky, ktorý je používaný na úradne účely (okružly odtlačok) a zároveň toto potvrdenie nie je podpísané oprávnenou osobou konať za obec (starostom) spôsobilé byť takým dôkazom na základe ktorého súd žalobu zamietne?“ Dovolatelia poukázali na odôvodnenie napadnutého rozsudku v bodoch 25. a 28. Žalobcovia po zrušení rozsudku odvolacím súdom podali návrh na vykonanie dôkazu, kde žiadali, aby súd vyžiadal oficiálne podklady k zverejneniu oznámenia o dražbe Obce Y., podľa žalobcov nemôže postačovať iba obyčajné potvrdenie obce ako dôkaz, ktorý je pre vec podstatný. Súd mal uvedené skutočnosti preveriť, teda verifikovať, pretože žalobcovia toto potvrdenie namietali, súd mal z dôvodu právnej istoty vyžiadať podklady z obce, ktoré obec musí evidovať a to výpis/ fotokópiu/ z úradnej tabule a výpis/fotokópiu/z internetovej stránky obce za obdobie 01. 02. 2020 do 06. 03. 2020, alebo fotokópiu z evidencie zverejnených listín na úradnej tabuli. Samotné potvrdenie obce vydané k udalosti spätne nepreukazuje, že k zverejneniu v reálnom čase aj naozaj došlo, k tomuto nebol predložený žiadny dôkaz. K predloženému potvrdeniu obce, žalobcovia ďalej uviedli, že ani nejde o úradné potvrdenie Obce Y., nakoľko pečiatka obce na predloženom potvrdení a pečiatka obce, ktorú obec používa na úradne dokumenty sa nezhodujú (viď príloha-zmluva obce). Navyiac porovnaním potvrdenia predloženého súdu a zmluvou Obce Y. je možné konštatovať, že potvrdenie ani nepodpísal starosta obce, ale iná osoba (bez predloženia oprávnenia konať za obec), nakoľko podpis starostu na potvrdení a podpis starostu na zmluve sa nezhodujú. Zároveň žalobcovia uvádzajú, že súd sa vôbec nezaoberal tým, že nebol predložený žiadny dôkaz o tom, že oznámenie o dražbe bolo skutočne na obci zverejnené, absencia fotodokumentácie alebo listiny, ktorá by preukazovala zverejnenie oznámenia. Zároveň Poukázali na odôvodnenie rozsudku Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/108/2011.

16.1. Odvolací súd v odôvodnení uviedol: „Odvolatelia v priebehu konania nevzniesli námietku, že úradné potvrdenie Obce Y. nepredstavuje úradné potvrdenie, keď mali za to, že pečiatka na predloženom potvrdení a pečiatka obce, ktoré obec používa na úradné dokumenty sa nezhodujú a že potvrdenie nepodpísal starosta obce, a uvedenú námietku prvýkrát použili až v podanom odvolaní. Úlohou odvolacieho súdu bolo preto vo vzťahu k tejto konkrétnej odvolacej námietke posúdiť, či ide o prípustnú odvolaciu námietku“ (bod 25. odôvodnenia). Po citácii § 366 CSP vyhodnotil, že „nenastal ani jeden z prípadov predpokladaných v § 366 CSP, kedy prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť. Predmetná argumentácia odvolateľov ako prostriedok procesnej útoku nebola uplatnená v konaní pred súdom prvej inštancie, netýka sa procesných podmienok, netýka sa vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, ňou žalobcovia nepreukazujú, aby v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok

nesprávne rozhodnutie vo veci (odvolatelia tento odvolací dôvod uplatnili iba formálne) a napokon nejde o prostriedok procesného útoku, ktorý by žalobcovia bez svojej viny nemohli uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. Odvolací súd preto predmetnú odvoláciu námietku vyhodnotil ako neprípustnú. Iba nad rámec uvedeného odvolací súd uvádza, že z úradnej činnosti súdu je známe, že obce používajú úradné pečiatky, ktoré sú okrúhle, avšak v úradnom styku môžu používať aj pečiatky, ktoré majú iný tvar, napr. obdĺžnikovitý. Uvedené napokon korešponduje s vyjadrením žalovaného v 3. rade k podanému odvolaniu, v ktorom zástupkyňa žalovaného v súvislosti s používaním úradných pečiatok odkázala na Odporúčanie MV SR č. 203-2005/06626 z 30. júna 2005 pre orgány územnej samosprávy na používanie štátnych symbolov, označovanie budov samosprávnych orgánov a používanie symbolov územnej samosprávy, z ktorého z článku 11 bod 1. „Pokiaľ ide o podpisovanie listín vydávaných obcou, ktoré podpisuje starosta, v prípade jeho neprítomnosti listinu podpisuje osoba na to poverená“ (body 27. až 29. odôvodnenia).

16.2. Dovolatelia sa otázkou pýtajú, či potvrdenie obce, ktoré neobsahuje okrúhlu úradnú pečať a nie podpísané starostom, môže byť spôsobilým dôkazom, na základe ktorého súd žalobu zamietne. Z obsahu napadnutého rozhodnutia však vyplýva, že odvolací súd na tejto právnej otázke svoje rozhodnutie nezažil. Odvolací súd výslovne uviedol, že žalobcovia (odvolatelia) námietku týkajúcu sa nezhody pečiatky a podpisu na potvrdenie obce nevzniesli v konaní pred súdom prvej inštancie a použili ju až odvolaní. Následne sa preto nezaoberal vecnou správnosťou predmetného potvrdenia ako dôkazu, ale posudzoval výlučne procesnú otázku, či ide o prípustnú odvoláciu námietku v zmysle § 366 CSP. Je síce pravdou, že odvolací súd nad rámec uvedeného uviedol aj úvahy, tieto však mali výlučne dopĺňajúci charakter, ale nepredstavovali nosné dôvody rozhodnutia. Za takejto situácie právna otázka formulovaná dovolateľmi smerujúca k materiálnemu posúdeniu dôkaznej spôsobilosti potvrdenia obce, nie je otázkou, na ktorej napadnuté rozhodnutie záviselo. Odvolací súd právnu otázku neriešil.

17. Ďalšiu právnu otázku spadajúcu pod § 421 ods. 1 písm. b) CSP dovolatelia vymedzili nasledovne: „Je osoba, ktorá je konateľom obchodnej spoločnosti vykonávajúcej dobrovoľné dražby a ktorá je zároveň znalcom, ktorá vykonáva znalecké ohodnotenie nehnuteľnosti v prospech inej dražobnej spoločnosti zaujatá podľa § 11 ods. 1 zákona o znalcoch?“ Dovolatelia atakovali posúdenie uvedené v bodoch 30. až 32. odôvodnenia rozsudku. Argumentovali aplikáciou ust. § 11 ods. 1 zákona 382/2004 Z. z. Žalobcovia namietali osobu znalca a to z dôvodu, že znalec, ktorý vykonal znalecký posudok v predmetnej dražbe bol zaujatý pretože je nepochybné, že ak znalec sám vykonáva v rámci svojej podnikateľskej činnosti dražobnú činnosť (v spoločnosti O., spol. s r.o., Trebišov, IČO: XXXXXXXX) nie je nezaujatý. Znalec ako osoba podnikajúca v oblasti dražby nehnuteľnosti vykonala pre inú dražobnú spoločnosť - žalovaného 1/ ohodnotenie nehnuteľností. Je nepochybné, že dražobnej spoločnosti ide o vydraženie nehnuteľnosti za účelom dosiahnutia zisku, teda jediné a podstatné pre rýchle a úspešné vydraženie nehnuteľnosti je cena, čím nižšia cena, tým viac záujemcov a rýchlejší predaj, z uvedeného dôvodu, bol na ohodnotenie nehnuteľnosti vybraný uvedený znalec, ktorý sám v rámci podnikania vykonáva dražobnú činnosť a ktorý podhodnotil predmet dražby, čo žalobcovia v konaní preukazovali znaleckým posudkom Ing. J.. V tejto súvislosti žalobcovia poukazujú na odôvodnenie rozsudku KS Prešov, sp. zn. 6Co/108/2011). Z dražobnej praxe sú pritom vážne indície, že dražobné spoločnosti sú prepojené s veriteľmi a doslova, že každý záložný veriteľ má „svojho“ dražobníka.

17.1. Z uvedeného vyplýva, že dovolatelia formulovali právnu otázku týkajúcu sa vylúčenia znalca podľa § 11 od. 1 zák. č. 382/2004 Z. z., konkrétne či osoba, ktorá je konateľom obchodnej spoločnosti vykonávajúcej dobrovoľné dražby a zároveň znalcom, ktorý vypracoval posudok pre inú dražobnú spoločnosť, je zaujatá. Pri skúmaní tejto otázky odvolací súd konštatoval, že žalobcovia netvrdili ani nepreukázali existenciu pomeru znalca k veci, k zadávateľovi alebo inej osobe, ktorej sa úkon týka, že žiadna z okolností uvedených dovolateľmi - vrátane podnikania znalca v oblasti dražieb alebo iného ohodnotenia nehnuteľnosti - nie je dôvodom na pochybnosť o jeho nezaujatosti. Odvolací súd zároveň poukázal na ustálenú judikáciu, podľa ktorej vecná správnosť znaleckého posudku vrátane výšky ohodnotenia predmetu dražby nemôže byť predmetom skúmania súdu v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, pričom totožný záver potvrdil aj ústavný súd.

17.2. Vzhľadom na uvedené je potrebné zdôrazniť, že otázka vymedzená dovolateľmi nie je právnu otázkou zásadného významu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP, ale v skutočnosti ide o polemiku s aplikáciou práva na individuálne skutkové okolnosti. Prípadné procesné výhrady vo vzťahu k údajnému

konfliktu záujmov znalca mohli byť uplatnené len ako dovolací dôvod podľa § 420 písm. f) CSP, ktorý však dovolatelia neuplatnili. Dovolací súd je pritom viazaný dovolacími dôvodmi a nemôže ich prekvalifikovať. Z tohto dôvodu nie je dovolanie v tejto časti prípustné a nie je potrebné sa ním ani vecne zaoberať.

18. Dovolatelia ďalej formulovali právnu otázku: „Môže dražobná spoločnosť dražiť a vydražiť záhradný domček, garáž, prístrešok, teda veci, ktoré neboli predmetom záložnej zmluvy a boli vytvorené dlžníkom po uzatvorení záložnej zmluvy?“ Dovolatelia v súvislosti s odôvodnením uvedeným v bode 38. napadnutého rozsudku argumentovali, že v konaní namietali, že v ZP č. XX/XXXX zo dňa 20. 02. 2017 a ZP č. XXX/XXXX zo dňa 10. 10. 2019 sa nachádza aj opis garáže, záhradného domčeka, plot, avšak uvedený opis príslušenstva v oznámení o opakovanej dražbe nie je uvedený. Ďalej žalobcovia namietali, že predmetom dražby boli aj veci, konkrétne záhradný domček, garáž, prístrešok za záhradným domčekom, prístrešok, ktoré však neboli predmetom záložnej zmluvy ani predmetom kúpnej zmluvy medzi žalobcami a predchádzajúcim vlastníkom, teda nebolo možné ich dražiť, pretože neboli založené v prospech žalovaného 2/ a boli vytvorené žalobcami až po kúpe nehnuteľností, teda žalovaný 2/ ich nemohol ani navrhnúť dražiť.

18.1. Uplatnenie dovolacieho dôvodu, ktorým je nesprávne právne posúdenie veci, predpokladá vymedzenie, v čom spočíva nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom.

18.2. Právnym posúdením veci treba považovať činnosť súdu spočívajúcu v podradení zisteného skutkového stavu príslušnej právnej norme, ktorá vedie súd k záveru o právach a povinnostiach účastníkov právneho vzťahu. Súd pri tejto činnosti rieši právne otázky (questio iuris). Ich riešeniu predchádza riešenie skutkových otázok (questio facti), teda zistenie skutkového stavu. Právne posúdenie je všeobecne nesprávne, ak sa súd dopustil omylu pri tejto činnosti, t. j. ak posúdil vec podľa právnej normy, ktorá na zistený skutkový stav nedopadá alebo správne určenú právnu normu nesprávne vyložil, prípadne ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval. Nesprávne právne posúdenie veci nemožno preto vymedziť nesprávnym či nedostatočným zistením skutkového stavu. Ani sama polemika s rozhodnutím odvolacieho súdu alebo jednoduché spochybňovanie správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu, či kritika jeho prístupu zvoleného pri právnom posudzovaní veci, významovo nezodpovedajú kritériám uvedeným v § 432 ods. 2 CSP.

18.3. Dovolatelia v dovolacom konaní formulovali otázku týkajúcu sa dražby vecí, ktoré neboli predmetom záložnej zmluvy a boli vytvorené dlžníkom až po jej uzavretí, konkrétne záhradného domčeka garáže, prístreškov, a prípojok. Po preskúmaní tejto námietky dovolací súd konštatuje, že ich argumentácia neobsahuje žiadnu samostatnú aplikáciu ustanovení zákona, žalobcovia neuviedli v čom spočíva nesprávnosť napadnutého rozhodnutia, ide len o reakciu a polemiku s príslušnou časťou odôvodnenia napadnutého rozsudku bez vlastnej argumentačnej podstaty. Odvolací súd pritom jasne určil, že predmetom opakovanej dražby bolo aj príslušenstvo domu, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva vrátane garáže záhradného domčeka, platov, prípojok vody, kanalizácie, elektriny a zemného plynu pre školu a spevnených plôch. Všetky tieto veci sú určené na užívanie s rodinným domom ako s hlavnou vecou, pričom podľa zásady, že záložné právo sa vzťahuje na záloh, jeho súčasti, plody, úžitky a príslušenstvo, tvoria zákonné príslušenstvo draženej nehnuteľnosti. Žalobcovia nespochybnili skutkové základy uvedené v bode 20. odôvodnenia rozsudku a nepreukázali, že predmety nepatrili k príslušenstvu.

18.4. V dôsledku uvedeného je zjavné, že predložená argumentácia dovolateľov nepredstavuje žiadnu zásadnú právnu otázku, ide len o polemiku voči skutkovému zhodnoteniu súdu. Z tohto dôvodu je dovolanie v tejto časti nie vymedzené spôsobom vyplývajúcim z ust. § 432 ods. 2 CSP.

19. Napokon dovolatelia nastolili právnu otázku: „Je súd povinný vykonať kontrolu záložnej zmluvy a neprijateľných obchodných podmienok ex offio?“ Žalobcovia uvádzajú, že Súdny dvor EÚ opakovane judikoval, že vykonanie ex offio kontroly relevantných zmluvných podmienok nie je o možnosti ale o povinnosti. Úloha vnútroštátneho súdu nie je vymedzená len možnosťou vysloviť sa k prípadnej nekalej povahe zmluvnej podmienky, ale zahŕňa taktiež povinnosť ex offio túto otázku pokiaľ je súd oboznámený s relevantnými právnymi a skutkovými okolnosťami potrebnými na tento účel a to bez ohľadu na zastúpenie spotrebiteľa advokátom. Žalobcovia uvádzajú, že v ich veci nebola vykonaná žiadna kontrola neprijateľných obchodných podmienok záložnej zmluvy zo strany súdu napriek tomu, že ju súd mal k dispozícii. Žalobcovia poukazujú na uznesenie II.ÚS 329/2023 a 6Cdo/159/2020 a majú zato, že súd sa

mal ex offio zaoberať aj záložnou zmluvou, čo v danom prípade nevykonával.

19.1. Vecnému prejednávaniu uvedenej námietky ale bránila absencia jeho zhodného namietania i v odvolacom konaní. I v danom prípade totiž platí, že dovolateľ môže urobiť spôsobilým predmetom dovolacieho konania len také námietky, ktoré už uplatnil v odvolacom konaní, pokiaľ tak s ohľadom na konkrétne okolnosti prípadu urobiť mohol, a tak poskytnúť príležitosť odvolaciemu súdu sa k nim vyjadriť.

19.2. Dovolatelia v odvolaní, pri namietaní nesprávneho právneho posúdenia argumentovali výlučne tým, že súd nesprávne (i) vyložil a aplikoval § 11 ods. 1 zákona o znalcoch pri posudzovaní zaujatosti znalca, (ii) právne posúdil význam existencie nájomnej zmluvy na dobu 15 rokov ako záväzku viaznuceho na nehnuteľnosti, (iii) vyložil pojem príslušenstva nehnuteľnosti a rozsah záložného práva pri zahrnutí garáže, záhradného domčeka ďalších objektov do predmetu dražby, (iv) interpretoval § 24 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách pri závere o postačujúcom doručení odpisu notárskej zápisnice, (v) vyhodnotil splnenie podmienok podľa § 20 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, (vi) posúdil súlad zloženia dražobnej zábezpeky v hotovosti so zák. č. 394/2012 Z. z. obmedzení platieb v hotovosti, a napokon (vii) vyložil § 20 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách pri posúdení postupu licitátora, ktorú argumentáciu rozvinuli.

19.3. Porovnávajúc odvoláciu a dovoláciu argumentáciu žalobcov musí dovolací súd jednoznačne konštatovať, že dovolateľmi nastolený právny problém v položenej právnej otázke či je súd povinný vykonať kontrolu záložnej zmluvy a neprijateľných obchodných podmienok ex offio? predostrelí až v dovolaní (namietania z odvolania kvantitatívneho a kvalitatívneho hľadiska nezodpovedajú tým z dovolania), čím žalobcovia znemožnili odvolaciemu súdu sa k nim relevantne postaviť.

19.4. Dovolací súd zdôrazňuje, že z princípu racionálneho, efektívneho a inštančného súdneho konania o dovolaní vyplýva, že dovolateľ musí uplatniť celú argumentáciu, ktorú považuje za významnú, rovnako ako všetky dovolacie návrhy už v odvolacom konaní. Úlohou dovolacieho súdu je potom posúdiť, či tieto argumenty a návrhy odvolací súd riadne preskúmal a či k nim zaujal správny právny záver. Povedané inými slovami, nedávalo by žiaden rozumný zmysel, aby podstatné argumenty a návrhy, ktoré mohol (a mal) dovolateľ uplatniť už v predchádzajúcom odvolacom konaní, predkladal až dovolaciemu súdu. Takto by totiž nastala celkom absurdná situácia, kedy by najvyšší súd preskúmaval rozsudok odvolacieho súdu (teda jeho „zákonnú správnosť a spravodlivosť“), hoci by však tento odvolací súd nemal žiaden dôvod, pre ktorý by sa mohol (a mal) zaoberať určitou argumentáciou, ktorá mu nebola známa (zrejماً), pretože ju dovolateľ nepoužil a „vyčkal“ by s ňou až na konanie pred dovolacím súdom. Inak povedané, dovolanie nemôže predstavovať nástroj na obchádzanie (hoci aj neúmyselné) povinnosti vyčerpania riadnych procesných prostriedkov na ochranu subjektívnych práv dovolateľa, a to nielen formálne, ale aj materiálne, dispozične, teda obsahovo vecne (argumentačne); hodnotové obmedzenie prípustnosti opravného prostriedku nepredstavuje odmietnutie spravodlivosti.

19.5. V tomto prípade ide totiž o kontradiktórne sporové konanie, v ktorom platí zásada, že práva patria bdelym (vigilantibus iura scripta sunt). Ak potom žalovaná dovolacie námietky, zakladajúce prípustnosť a dôvodnosť dovolania, neuplatnila v odvolacom konaní, nemôže ich dovolací súd posudzovať pre nedostatok svojej právomoci (§ 419 CSP a contrario).

19.6. V podstate obdobne postupuje vo svojej činnosti aj ústavný súd, z ktorého judikatúry vyplýva, že ak sťažovateľ v rámci ochrany svojich základných práv a slobôd uplatní v konaní pred ústavným súdom argumentáciu, ktorú mohol predniesť, ale nepredniesol v konaní pred všeobecnými súdmi, ústavný súd na jej posúdenie nemá právomoc a sťažnosť sťažovateľa odmietne (II. ÚS 70/2017).

20. Dovolací súd na tomto mieste považuje za potrebné tiež zdôrazniť, že dovolacie konanie má od účinnosti Civilného sporového poriadku povahu procesu rigoróznejšieho a odborne náročnejšieho typického v porovnaní s predchádzajúcou právnou úpravou. Spracovaniu dovolania a celkovej kvalite zastupovania dovolateľa musí advokát nevyhnutne venovať zvýšenú pozornosť. Z hľadiska posúdenia prípustnosti dovolania je teda podstatné správne vymedzenie dovolacích dôvodov spôsobom upraveným v zákone (§ 431 až § 435 CSP), a to v nadväznosti na konkrétne, dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu. Pokiaľ nie sú splnené procesné podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania, nemožno dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu podrobiť vecnému preskúmaniu v dovolacom konaní.

21. Najvyšší súd z uvedených dôvodov dovolanie žalobcov ako procesne neprípustné odmietol podľa § 447 písm. f) CSP, bez možnosti jeho vecného prejednávania.

22. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania o dovolaní najvyšší súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP).

23. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.