

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 11Co/133/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5718200376  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 07. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Miroslav Šepták  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2019:5718200376.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Miroslava Šeptáka a členov senátu JUDr. Evy Malíkovej a JUDr. Romana Tichého, v spore žalobcu: PhDr. Q. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. č. XXXX/XD, G., právne zastúpený JUDr. Zuzanou Oravcovou, advokátkou, so sídlom S. č. X, O. O., proti žalovanej: X. X., rod. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XXXX/XX, Q., zastúpená všeobecným splnomocnencom Občianske združenie Centrum správnej pomoci Martin, so sídlom J. Š. Šikuru 4850/1, Martin, IČO: 51 472 236, v konaní o vypratanie nehnuteľností, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Martin č. k. 15C/6/2018-101 zo dňa 28. novembra 2018, taktó

### rozhodol:

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

Žalobcovi **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalovanej v celom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Martin (ďalej aj „súd prvej inštancie“) uložil žalovanej povinnosť vypratať nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností Okresného úradu Martin, katastrálny odbor, okres Q., obec Q., k. ú. G., na LV č. XX, ako rodinný dom so súpisným číslom XXXX, postavený na parcele registra C pod parcelným číslom 19 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 343 m<sup>2</sup>, pozemok parcely registra C pod parcelným číslom 19 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 343 m<sup>2</sup>, pozemok parcely registra C pod parcelným číslom 22/8 - záhrady o výmere 331 m<sup>2</sup>, pozemok parcely registra C pod parcelným číslom 454/41 - záhrady o výmere 51 m<sup>2</sup>, a to do jedného mesiaca od právoplatnosti rozsudku. Žalovanej ako neúspešnej strane uložil povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania v celom rozsahu (§ 255 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“). V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že na základe vykonaného dokazovania mal za preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XX pre k. ú. G., a to konkrétne rodinného domu súp. č. XXXX, ako aj príslušných pozemkov k predmetnej nehnuteľnosti. Žalobca získal vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, vypratania ktorých sa voči žalovanej domáhal, na základe príklepu na dražbu, t.j. na základe notárskej zápisnice JUDr. Viery Školníkovej N 496/2014, Nz 48449/2014 zo dňa 27.11.2014, a to v 1/3-ine, a ďalej na základe dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva zo dňa 02.08.2017 V 3625/2017, v zmysle ktorej sa stal vlastníkom zvyšných 2/3-ín nehnuteľností. Na základe uvedeného okresný súd konštatoval, že žalobca má aktívnu legitimáciu na podanie vypratávacej žaloby, keďže preukázal, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktorých vypratania sa v súdnom spore domáha. Rovnako bolo preukázané, že žalovaná je pasívne legitimovaná, keďže z jej skutkových tvrdení, ako aj tvrdení žalobcu, je zrejmé, že aj napriek tomu, že už nie je podielovým spoluvlastníkom od roku 2014, nehnuteľnosti naďalej užíva. Pokiaľ sa táto v konaní bránila tým, že o svoj spoluvlastnícky podiel prišla v dobrovoľnej dražbe (ktorá je podľa jej presvedčenia neplatná) nariadenej na tom podklade, že si neplnila povinnosti vyplývajúce jej z uzatvorenej zmluvy o pôžičke a v súvisiacej zmluve o zriadení záložného práva, súd prvej inštancie uviedol, že ak mala žalovaná pochybnosti o samotnej dražbe, mala

právo domáhať sa v zmysle § 21 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „Zákon o dobrovoľných dražbách“) určenia neplatnosti tejto dražby v určitej lehote, a to samostatnou žalobou. Otázkou neplatnosti dobrovoľnej dražby si súd nemôže posudzovať v inom konaní, než v konaní podľa ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách, a to ani ako otázku prejudiciálnu (viď uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 16.12.2010 sp. zn. 3Cdo/184/2010). Keďže žalovaná v konaní zároveň nepreukázala, že by mala nejaký nájomný vzťah, prípadne iný vzťah so žalobcom, na základe ktorého by bola oprávnená užívať sporné nehnuteľnosti, súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní konštatoval, že užíva nehnuteľnosti patriace žalobcovi bez akéhokoľvek právneho titulu, a z toho dôvodu jej uložil povinnosť ich vypratať v lehote, ktorú určil v zmysle ustanovení Civilného sporového poriadku, a to do jedného mesiaca od právoplatnosti rozsudku.

2. Proti uvedenému rozsudku žalovaná (ďalej aj „odvolateľka“) podala odvolanie, na základe ktorého odvolací súd žiadala, aby napadnutý rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Súdu prvej inštancie vytýkala, že jeho rozhodnutie je založené na nesprávnych skutkových a právnych záveroch preto, lebo nebral do úvahy jej procesnú obranu. V nadväznosti na uvedené zopakovala, že dobrovoľná dražba, na základe ktorej stratila spoluvlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam, je neplatná preto, lebo je v rozpore s ústavou a dobrými mravmi. Naďalej trvala na tom, že v konaní vystupuje ako spotrebiteľka a z tohto titulu žiadala o ochranu pred neplatným právnym úkonom, neprijateľnými zmluvnými podmienkami, ktoré podľa jej názoru obsahuje zmluva o pôžičke, ktorá bola podkladom pre vedenie dobrovoľnej dražby.

3. Žalobca v podanom vyjadrení k odvolaniu žalovanej odvolací súd žiadal, aby napadnutý rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdil, stotožňujúc sa s jeho dôvodmi. Odvolanie žalovanej označil za nedôvodné a účelové, s cieľom predĺžiť konanie a znemožniť mu užívanie nehnuteľností čo najdlhšie. Zdôraznil, že po skončení dražby žalovaná mala možnosť domáhať sa neplatnosti dražby, ak by boli porušené ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách, avšak toto svoje právo nevyužila. Po uplynutí zákonom stanovenej lehoty má možnosť dotknutá osoba, v danom prípade žalovaná, domáhať sa už len zodpovednosti za škodu voči dražobníkovi, prípadne voči navrhovateľovi dražby podľa osobitných ustanovení zodpovednosti za škodu zakotvených v ustanovení § 33 Zákona o dobrovoľných dražbách. Ak by aj žalobca teoreticky pripustil, že dražba bola vykonaná na základe neoprávnenej osoby, tak tým nemôže byť dotknutý účinok príklepu, t. j. nadobudnutie vlastníckeho alebo iného práva vydražiteľom. Z vyššie uvedeného vyplýva, že žalovaná nemá právny titul, z ktorého by mohla odvodzovať svoje vlastnícke právo na rozdiel od žalobcu, ktorý vlastnícke právo nadobudol k spoluvlastníckemu podielu žalovanej vo veľkosti 1/3-iny k nehnuteľnostiam príklepom a dražbe a následne usporiadaním v zmysle dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi. Žalobca preto trval na vypratani nehnuteľností.

4. Odvolateľka vo svojej odvolacej replike zopakovala, že dobrovoľná dražba je neplatná. Ani dobrovoľná dražba, proti ktorej v lehote stanovenej zákonom nebola podaná žaloba o neplatnosť, nemôže spôsobiť nadobudnutie vlastníckeho práva vydražiteľom, ak navrhovateľom dražby nebol sám vlastníkom predmetu dražby. Dobrovoľná dražba je neplatný právny úkon ex tunc.

5. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), vec preskúmal v rozsahu určenom ustanoveniami § 379, § 380 a § 381 CSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a contrario s použitím § 219 ods. 3 CSP, a rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdil.

6. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Podľa odseku 2 vyššie citovaného ustanovenia, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

7. Po oboznámení sa s obsahom spisu a s odvolaním napadnutým rozhodnutím prvoinstančného súdu odvolací súd konštatuje, že okresný súd vykonal dokazovanie v prejednávanej veci náležitým spôsobom a v potrebnom rozsahu a spôsobom plne zodpovedajúcim kontradiktórnosti sporového konania, umožnil stranám sporu realizáciu ich procesných práv a nadväzne zákonným spôsobom vyhodnotil tak procesnú aktivitu strán, ako aj meritum veci. Odvolacie dôvody žalovanej vyhodnotil odvolací súd ako neopodstatnené, pričom zároveň nezistil ani nedostatky v postupe súdu prvej inštancie, na ktoré odvolací

súd prihliada z úradnej povinnosti (§ 380 ods. 2 CSP). Súd prvej inštancie po vykonaní a vyhodnotení dokazovania zákonným spôsobom a v potrebnom rozsahu vydal vecne správne rozhodnutie, ktoré je dostatočne podrobné, ale i jasné, zrozumiteľné a logickým spôsobom sa vysporiada so všetkými relevantnými skutkovými i právnymi otázkami a aspektmi, a teda spĺňa zákonné kritériá odôvodnenia uvedené v ustanovení § 220 ods. 2 CSP. Na zdôraznenie vecnej správnosti napadnutého rozsudku a k odvolacím námietkam žalovanej odvolací súd uvádza nasledovné:

8. Odvolací súd sa stotožnil s názorom súdu prvej inštancie, že v prebiehajúcim konaní o vypratanie nehnuteľností nemožno ako predbežnú otázku posudzovať ne/platnosť dobrovoľnej dražby, na základe ktorej žalobca nadobudol vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam, pretože o neplatnosti dražby možno rozhodovať len v zmysle Zákona o dobrovoľných dražbách.

9. Z ustanovenia § 21 ods. 2 cit. zákona vyplýva, že neplatnosť dobrovoľnej dražby môže určiť len súd v samostatnom konaní o určenie jej neplatnosti, pričom právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká (prekluduje sa), ak sa neuplatní do 3 mesiacov odo dňa príklepu. Otázku neplatnosti dobrovoľnej dražby nemôže súd posudzovať v inom konaní než v konaní podľa uvedeného ustanovenia, a to ani ako otázku prejudiciálnu (predbežnú). Uvedené platí aj pre konanie o vydanie vecí, resp. vypratanie nehnuteľností (obdobne uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo 186/2010 zo dňa 16.12.2010).

10. Pokiaľ žalovaná v odvolaní poukazovala na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 MCdo/20/2011 z 18.12.2012, v uvedenom rozhodnutí sa rieši situácia odlišná od situácie, ktorá nastala v prejednávanej veci. Najvyšší súd v citovanom rozhodnutí síce vyslovil, že ani platná dobrovoľná dražba, proti ktorej v lehote uvedenej v § 21 zákona č. 527/2002 Z. z. nebola podaná žaloba o neplatnosť, nemôže spôsobiť nadobudnutie vlastníckeho práva vydražiteľom, ak navrhovateľ dražby (alebo záložca) nebol sám vlastníkom predmetu dražby, to však nie je prejednávaný prípad. Žalovaná ako záložca bola nepochybne vlastníčkou podielu 1/3 na predmetných nehnuteľnostiach, ktorý bol predmetom dobrovoľnej dražby, a teda dobrovoľná dražba nevedla k nadobudnutiu vlastníckeho práva od nevlastníka.

11. Žalovaná ďalej v odvolaní produkovala argumenty týkajúce sa neplatnosti zmlúv o pôžičke uzatvorených medzi žalovanou a spoločnosťou M 3000 s. r. o., ako aj medzi žalovanou a spoločnosťou ThermActiv s. r. o., v dôsledku neplnenia ktorých spoločnosť ThermActiv s. r. o. v súlade so Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 06.06.2012 pristúpila k výkonu záložného práva k spoluvlastníckemu podielu žalovanej na predmetných nehnuteľnostiach predajom na dražbe. Ohľadom uvedených námietok odvolací súd konštatuje, že nie sú relevantné vo vzťahu k prejednávanej veci. V konaní o vypratanie nehnuteľností sa nemôže zaoberať súd ani posúdením platnosti zmlúv o pôžičke a zmluvy o zriadení záložného práva, keď vyriešenie uvedenej otázky by nemalo vzhľadom na nemožnosť posudzovania ne/platnosti dobrovoľnej dražby v tomto konaní žiadny význam. Z tohto dôvodu súd ani v tomto konaní nemôže konať so žalovanou ako so spotrebiteľkou.

12. Keďže žalovaná v spore o vypratanie nehnuteľností nepreukázala žiaden iný právny dôvod na ich užívanie, odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že žalobca ako vlastník nehnuteľností sa v zmysle § 126 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka ich vypratania bytu žalovanou domáhal dôvodne.

13. Odvolací súd ako vecne správny potvrdil aj od rozhodnutia vo veci samej závislý výrok o trovách prvoinštančného konania, ktorý plne zodpovedá procesnému úspechu strán v konaní a zákonným ustanoveniam v ňom uvedeným.

14. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol krajský súd § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a § 396 ods. 1 CSP tak, že priznal žalobcovi ako úspešnej procesnej strane nárok na ich náhradu v rozsahu 100 % proti žalovanej, ktorá vo veci úspech nemala. O výške náhrady trov tohto štádia konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia súdny úradník súdu prvej inštancie (§ 262 ods. 2 CSP).

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

## Poučenie:

Proti tomuto 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.

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. 1 a 2 CSP)

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

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

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

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

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 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) 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.

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 CSP)

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