

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 15Co/258/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6617211240
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Gallo
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2019:6617211240.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jaroslava Galla a členov senátu JUDr. Jaroslava Mikulaja a JUDr. Klaudie Koskovej, v spore žalobcov: F. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/XX, XXX XX U., štátna občianka SR, zastúpená splnomocnenou zástupkyňou: V. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. XX, XXX XX U., štátna občianka SR proti žalovaným: 1/ Prvá stavebná sporiteľňa a.s., so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004, 2/ Dražby a reality PAMAŠA, s.r.o., so sídlom Kpt. Nálepku 31, 934 01 Levice, IČO: 36 706 655, zastúpený JUDr. Ľuboš Noskovič, advokát, so sídlom Líščie nivy 7, 821 08 Bratislava, IČO: 42 269 695 a 3/ M. O., nar. X.XX.XXXX, bytom X. I. XXXX/XX, XXX XX U., štátny občan SR o neplatnosť dražby, o odvolaní proti rozsudku Okresného súdu Lučenec sp. zn. 8C/33/2017-217 zo dňa 23.04.2018, takto

rozhodol:

I. Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e**.

II. Žalovaní 1/, 2/, 3/ majú nárok voči žalobkyni na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Odvolaním napadnutým rozsudkom okresný súd, ako súd prvej inštancie, žalobu žalobkyne o určenie že opakovaná dražba osvedčená JUDr. Yvlin Hörömpöliovou, notárkou so sídlom v Leviciach, Na Bašte číslo 1, dňa 29.06.2017, ktorá sa konala dňa 29.06.2017 o 11,30 hod v hoteli Astrum Laus v Leviciach, Ul. P.O.Hviezdoslava 5859/2A, v salóniku na 1. poschodí, ktorá bola skončená príklepom licitátora v prospech žalovaného 3/ M. O. a predmetom ktorej bola nehnuteľnosť vedená Okresným úrad U., katastrálnym odborom, zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie U., obec a okres: U., pod N v 1/1 ako: byt č. XX na X.p., vchod: XX, bytového domu súpisné číslo XXXX, postavenom na pozemku parcela registra "C" KN číslo XXXX/X, podiel o veľkosti 82/4586 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo XXXX postavenom na pozemku parcela číslo XXXX/X je neplatná, zamietol. Žalovaným 1/, 2/ priznal náhradu trov konania voči žalobkyni v plnom rozsahu. Žalovanému 3/ náhradu trov konania nepriznal. Rozhodnutie právne odôvodnil s poukazom na ust. § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka (zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov) a ustanovenia zák. 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) upravujúcich dobrovoľné dražby. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že predmetom dražby bol byt vo vlastníctve žalobkyne, ktorý bol zabezpečený záložným právom v prospech žalovaného 1/ - veriteľa, ktorý uzavrel s dlžníkmi O. Z. a V. Z. dňa 26.08.2011 zmluvu o medziúvere a zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere. Žalovaný 1/ oznámil dlžníkom a žalobkyni začatie výkonu záložného práva listom zo dňa 29.11.2016, a tiež Okresnému úradu U. katastrálny odbor listom zo dňa 23.01.2017. Dňa 23.01.2017 zaslal žalovanému 2/ - dražobníkovi návrh na vykonanie dražby predajom nehnuteľnosti v súlade s ustanovením § 7 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách. Dokazovaním bolo preukázané, že žalovaný 1/ uzavrel zmluvu o vykonaní

dražby so žalovaným 2/. Bol vyhotovený znalecký posudok č. 60/2017 zo dňa 03.03.2017 znalcom L.. L. G. z odboru stavebníctvo, odvetvie statika stavieb a odhad hodnoty nehnuteľností a v ňom určená všeobecná hodnota nehnuteľnosti vo výške 27.700 Eur. Znalecký posudok bol žalobkyni doručený 10.03.2017, žalobkyňa voči nemu nevzniesla žiadne námietky a nežiadala o vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom. Zo znaleckého posudku vyplynulo, že bol vypracovaný dňa 03.03.2017. Pri stanovení všeobecnej hodnoty bytu bola použitá metóda polohovej diferenciacie z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacjej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

2. Pokiaľ žalobkyňa poukazovala na dôvod neplatnosti dražby v tom, že bolo porušené ust. § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe, okresný súd poukázal na ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, že v súvislosti s týmto určovacím výrokom existuje naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dražby žalobkyňou, pretože je daný priamo hmotnoprávnou normou (ustanovenie § 137 C.s.p.). Pri posudzovaní dôvodnosti resp. nedôvodnosti uplatneného určenia práve vzhľadom na úpravu vyplývajúcu z citovaného zákonného ustanovenia, ktoré upravuje trojmesačnú prekluzívnu hmotnoprávnu lehotu na včasné podanie žaloby, súd prvej inštancie pri skúmaní zákonom stanovenej hmotnoprávnej prekluzívnej lehoty na podanie žaloby vychádzal zo záverov aplikovateľného rozhodnutia Najvyššieho súdu SR v rozsudku sp.zn. 4Obo/21/2000 (publikované v časopise Zo súdnej praxe č. 7/2001) a dospel k záveru, že mohol vecne preskúmať dôvodnosť alebo nedôvodnosť tvrdení žalobkyne, ktorými sa domáhala určenia neplatnosti dražby len vo vzťahu k tým tvrdeniam, ktoré žalobkyňa uviedla vo včas podanej žalobe a ktoré spadali do vymedzenej lehoty troch mesiacov od udelenia príklepu. Akékoľvek ďalšie skutkovo nové a odlišné argumenty uvádzané žalobkyňou (ustanovenie § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách), preto neboli spôsobilým predmetom vecného preskúmania a súd z dôvodu, že boli žalobkyňou uplatnené po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej lehoty, na tento dôvod neplatnosti dobrovoľnej dražby neprihliadol (viď rozsudky Krajský súd Žilina sp.zn. 13Cob/170/2016 zo dňa 07.12.2016 a Krajský súd Prešov sp.zn. 9Co/126/2013 zo dňa 15.10.2014). Súd tiež konštatoval, že žalobkyňa v žalobe vôbec neuviedla možné dôvody neplatnosti ustanovení zmlúv o stavebnom úvere, medziúvere a záložnej zmluvy. Jej tvrdenia zostali všeobecné, bez relevantných dôkazov. Vo vzťahu k rozsudku Okresného súdu Lučenec č.k. 14Csp/49/2017-204 zo dňa 28.02.2018 súd konštatoval, že nejde o res iudicata, keďže tento rozsudok nie je právoplatný (ustanovenie § 230 C.s.p.). Z týchto dôvodov súd dospel k záveru, že žalobkyňa neudržala dôkazné bremeno, nepreukázala žiaden dôvod, pre ktorý by bola dražba predmetnej nehnuteľnosti neplatná, a preto súd jej žalobu zamietol.

3. O trovách konania okresný súd rozhodol vzhľadom na úspech žalovaných s odkazom na ust. § 255 ods. 1 CSP (zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok ďalej len „CSP“).

4. Proti rozsudku okresného súdu podala odvolanie žalobkyňa. Považovala za nesporné, že medzi žalobkyňou a žalovaným 1/ bola uzatvorená zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť, táto však bola uzatvorená na zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. 1420141402 a č. 1420141103, ktorá je predmetom konania o neplatnosti dražby. Žalobkyňa mala za to, že úmyslom dražobníkov je získať nehnuteľnosť v pomerne vyššej hodnote, ako bola výška jej pohľadávky voči dlžníkovi, resp. zisk z jej predaja. Zmluva o záložnom práve je neurčitá, svojím účelom odporuje zákonu a je v rozopre s dobrými mravmi. Je nemysliteľné a spoločensky nežiadúce, aby takýmto právnym úkonom došlo platne k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a preto takýto právny úkon je absolútne neplatný v zmysle § 37 ods. 1 i § 39 Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa tiež uviedla, že dohoda o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, na základe ktorej má omeškanie dlžníka s jednotlivými splátkami privodiť ten následok, že veriteľ sa bez ďalšieho stane trvalým vlastníkom predmetného majetku, sa prieči účelu zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, ktorým je dočasnou stratou prevedeného práva pôsobiť na dlžníka, aby splnil svoju povinnosť. Zásada „nemo plus iuris“ svedčí v prospech žalobkyni a nemôže byť spochybnená ani dražbou. Zmluvné prevody vlastníckeho práva sú v Slovenskej republike v zásade založené na princípe, že nikto nemôže previesť viac práv než má sám, inak povedané, ani existencia platnej zmluvy medzi prevodcom a nadobúdateľom nemôže spôsobiť prevod vlastníckeho práva na nadobúdateľa, ak prevodca sám nebol vlastníkom, alebo ak neexistuje výslovné zákonné ustanovenie, ktoré by ustanovovalo opak. To znamená, že ani platná dobrovoľná dražba v tej ktorej lehote uvedenej v § 21 zák. č. 527/2002 Z.z., ak nebola podaná

žaloba o neplatnosť, nemôže spôsobiť nadobudnutie vlastníckeho práva vydražiteľom, ak navrhovateľ dražby nebol sám vlastníkom predmetu dražby. Činnosť licitátora a dražobníka pri dražbe je činnosťou súkromno-právneho charakteru, preto ťažko možno súdiť, že by notár bol oprávnený osvedčovať priebeh verejno-právnej skutočnosti, teda priebeh úradných výkonov, keďže ním osvedčované skutočnosti sú súkromno-právneho charakteru. Dobrovoľná dražba, ktorej navrhovateľom nie je skutočný vlastník, je konaním, ktoré sa vedie absolútnej mimo vôle, i bez pričinenia skutočného vlastníka, bez akejkoľvek predbežnej kontroly súdu alebo iného orgánu verejnej moci výlučne pod kontrolou dražobníka, ktorý je súkromno-právnym subjektom vykonávajúcim svoju činnosť ako podnikanie, teda za účelom dosiahnutia zisku. Závažnou skutočnosťou, ktorá bola na úkor žalobkyne, bolo aj určenie miesta dražby. Napriek tomu, že sa predmetná dražená nehnuteľnosť nachádzala v U., miesto dražby bolo určené v Leviciach, čo možno považovať za špekulatívne. Miesto dražby tak bolo určené bez akéhokoľvek zjavného a rozumne odôvodneného dôvodu, z ktorého by bolo zrejmé uľahčenie účasti na dražbe a naplnenie „ratio legis“ zákona o dobrovoľných dražbách. Na základe uvedených skutočností žalobkyňa navrhla rozsudok okresného súdu zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

5. Žalovaný 3/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne uviedol, že medzičasom kúpnu zmluvou, na základe ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra pod č. V2076/2018, previedol vlastnícke práva k predmetnému bytu na tretiu osobu. Poukázal aj na ustanovenie Zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého osoba, ktorá podala na súd žalobu, aby určil neplatnosť dražby, je povinná zároveň oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania. Žalovaný 3/ sa dražby predmetnej nehnuteľnosti zúčastnil v dobrej viere, že sú splnené všetky zákonné podmienky na uskutočnenie takejto dražby. Nakoľko predmetnú nehnuteľnosť riadne vydražil a príklepom k nej nadobudol vlastnícke právo a následne ju previedol ako jej vlastník do vlastníctva tretej osoby, podľa jeho názoru žalobkyňa už nemá právny záujem na takomto určení, a preto navrhol, aby rozsudok okresného súdu odvolací súd v celom rozsahu potvrdil.

6. Žalovaný 2/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne poukázal na to, že záložná zmluva neodporuje zákonu, ani ho nijak neobchádza, pričom explicitným uvedením dobrovoľnej dražby ako prijateľnej formy výkonu záložného práva pri výkone záložného práva zo spotrebiteľskej zmluvy sa, samotným uvedením aprobuje predaj majetku na dobrovoľnej dražbe. Zmluvné ustanovenie, ktoré odzrkadľuje znenie zákona, nemožno považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku. Čo sa týka údajného podhodnotenia predmetu dražby, k tomu uviedol, že žalovaným 2/ určený znalec Ing. L. G. dňa 03.03.2017 vypracoval znalecký posudok č. 60/2017, ktorým na základe dostupných údajov určil všeobecnú hodnotu predmetu dražby na 27 000,- Eur. Žalobkyňa predmet dražby pre účely jeho riadneho ohodnotenia nespriestúpnila, neposkytla dokumentáciu o stave predmetu dražby a ani nežiadala o stanovenie náhradného termínu v primeranom časovom predstihu a zo závažných dôvodov. Aj v prípade, že by bolo pre účely dražby zabezpečené nesprávne ohodnotenie predmetu dražby, následkom by bolo len stanovenie všeobecnej hodnoty, od ktorej sa odvíjalo najnižšie podanie na dražbe. Určenie všeobecnej hodnoty však nemôže mať žiaden negatívny dopad na práva žalobkyne. V tejto súvislosti poukázal na rozsiahlu judikatúru súdov. K údajne neprimeranému vzdialenému miestu konania dražby uviedol, že prvé kolo dražby bolo konané dňa 03.05.2017 v Banskej Bystrici, kde sa zúčastnilo 10 účastníkov, pričom nikto z prítomných účastníkov dražby neurobil ani najnižšie podanie. Až opakované kolo dražby konané dňa 29.06.2017 v Leviciach, ktorého sa zúčastnilo 13 účastníkov dražby bolo úspešné. Samotná vzdialenosť miesta konania dražby nielenže nie je porušením § 11 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, ale ani nemá vplyv na možnosť účasti na dražbe, čo potvrdzujú aj početné rozhodnutia súdov. Z uvedených dôvodov navrhol rozsudok okresného súdu potvrdiť ako vecne správny a zároveň si uplatnil trovy odvolacieho konania.

7. Žalovaný 1/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne sa v plnom rozsahu stotožnil s rozhodnutím súdu prvej inštancie, dodal len, že žalovaný sa snažil vydražiť nehnuteľnosť za čo najvyššiu sumu, aby výťažok z dražby uhradil pohľadávku zo zmluvy o mimoriadnom medziúvere č. 1420141103 a stavebnom úvere č. 1420141402. Je nelogické, aby záložný veriteľ domáhajúci sa uspokojenia svojej pohľadávky sa uspokojil len s malým výťažkom dražby. Poukazovanie žalobkyne na určenie miesta konania dražby považuje za účelové. Samotné konštatovanie tejto vzdialenosti, a to 111 km, nemožno vnímať ako rozpor so zákonom. V žiadnom prípade nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Dražby konanej v Leviciach dňa 29.06.2017 sa zúčastnilo až 13 účastníkov. Konaním dražby v samotnom centre mesta Levice, vzhľadom na jeho polohu a infraštruktúru, nedošlo k obmedzeniu potenciálnych záujemcov na

dražby, pričom dražba sa uskutočnila v priestoroch prístupných verejnosti a nebola obmedzená možnosť účasti záujemcov. Z tohto dôvodu navrhol rozsudok okresného súdu potvrdiť.

8. Žalovaný 3/ vo svojom vyjadrení zo dňa 22.08.2018 zotrval na obsahu svojho vyjadrenia k odvolaniu žalobkyne, zopakoval, že dražby sa zúčastnil v dobrej viere, že sú splnené všetky zákonné podmienky na uskutočnenie tejto dražby, a že dražba sa uskutočnila v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o dobrovoľných dražbách.

9. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení zo dňa 27.09.2018 opakovane uviedla to, čo uvádzala v odvolaní proti rozsudku okresného súdu. Uviedla, že každá dražba je neplatná z dôvodu, ak je navrhovateľom dobrovoľnej dražby nevlastník dražených nehnuteľností. Žalobkyňa, ako zákonný vlastník predmetných nehnuteľností, nikdy nedala súhlas, ani nikoho nespomocnila, aby predával jej nehnuteľnosti, teda nehnuteľnosti v jej vlastníctve. Opätovne poukázala na platnú zásadu, a to že nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako ich má sám. Dobrovoľná dražba v skutočnosti nie je originárnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva. V dobrovoľnej dražbe nemožno nadobudnúť vec od nevlastníka, a to ani za stavu, že nebol podaný návrh na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Žalobkyňa nesúhlasila s dobrovoľnou dražbou a jej vôľou nebolo predat' predmetnú nehnuteľnosť, pretože išlo a ide o byt, v ktorom má ona a jej matka obydlie. V prípade vykonania dražby došlo k neprimeranému zásahu do práva na obydlie a do práva na ich súkromie a rodinný život. Poukázala na to, že pri skúmaní podmienok uvedených v § 137c CSP umožňujúcich riešenie práva súdnym rozhodnutím, treba vychádzať z toho, že naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy o úvere, pôžičke má žalobca - spotrebiteľ, pretože potrebuje mať vyriešenú otázku aký je jeho skutočný dlh, a v tejto súvislosti poukázala na rozsiahlu rozhodovaciu činnosť súdov ohľadne naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe.

10. Žalovaný 3/ vo svojom vyjadrení zo dňa 22.10.2018 zotrval na obsahu svojich predchádzajúcich písomných vyjadrení.

11. Žalovaní 1/ a 2/ opakované vyjadrenia nepodali.

12. Krajský súd v Banskej Bystrici, ako odvolací súd, viazaný rozsahom odvolania (§ 379 CSP), viazaný odvolacími dôvodmi (§ 380 ods. 1 CSP), bez nariadenia pojednávania (a contrario § 385 ods. 1 CSP) prejednal odvolanie žalobkyne a rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správne v súlade s § 387 ods. 1, 2 CSP.

13. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

14. 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 (§ 387 ods. 2 CSP).

15. Odvolací súd sa stotožnil s odôvodnením napadnutého rozsudku, so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie, ktorý v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti rozhodné pre posúdenie prejednávaneho sporu a svoje rozhodnutie odôvodnil v súlade s ust. § 220 ods. 2 CSP. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami aj úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej. V hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť, alebo okolnosť, ktorú by súd náležitým spôsobom v celom súhrne nebol posúdil a vyhodnotil. Rozhodnutie okresného súdu je logické a presvedčivé, premisy v ňom zvolené a aj závery ku ktorým na ich základe okresný súd dospel, sú prijateľné. Žalobkyňa v odvolaní neuvádza žiadne relevantné skutočnosti, ktoré by neboli zistené a vyhodnotené v konaní pred súdom prvej inštancie. Odvolací súd sa preto obmedzuje na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, s uvedením ďalších dôvodov na zdôraznenie jeho správnosti v nadväznosti na odvolacie námietky žalobkyne.

16. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala, že opakovaná dražba, ktorá sa konala dňa 29.06.2017 v Leviciach, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne, je neplatná. V odvolaní namietala v prvom rade to, že úmyslom dražobníkov bolo získať nehnuteľnosť v pomerne vyššej hodnote, ako bola výška jej pohľadávky voči dlžníkovi, resp. zisk z jej predaja, a že zmluva o záložnom práve je neurčitá, svojim účelom odporuje zákonu a je v rozpore s dobrými mravmi. V tejto súvislosti

okresný súd ako súd prvej inštancie mal preukázané, že žalovaný 1/ ako veriteľ (Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bratislava) uzatvoril z dlžníkmi O. Z. a V. Z., zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere dňa 26.08.2011, ktorej predmetom bolo poskytnutie mimoriadneho medziúveru dlžníkom vo výške 31 500,- Eur, pričom po pridelení cieľovej sumy zmluvy o stavebnom sporení, sa mimoriadny medziúver zmenil na stavebný úver vo výške 18 900,- Eur. Tento záväzkový vzťah bol zabezpečený záložným právom na základe zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok žalobkyne, ako záložcu a záložného veriteľa Prvá stavebná sporiteľňa a.s., Bratislava (žalovaný 1/) uzavretej dňa 18.08.2011. Záložné právo bolo zriadené na nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobkyne, a to byt č. XX n 7. poschodí v obytnom dome č. XXXX na parcele CKN XXXXX vo vchode č. XX na D. ulici v U., v spoluvlastníckom podiele 82/4586 na spoločných častiach a zariadeniach bez pozemku, zapísanej na LV. č. XXXX katastrálne územie U.. Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok bola uzatvorená podľa § 151a až 151md Občianskeho zákonníka.

17. Pokiaľ žalobkyňa v odvolaní uvádzala, že zmluva o záložnom práve je neurčitá, svojim účelom odporuje zákonu a je v rozpore s dobrými mravmi, a preto tento právny úkon je absolútne neplatný v zmysle § 37 ods. 1 i § 39 Občianskeho zákonníka, toto svoje tvrdenie ničím nepodoprela. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. Ods. 2 právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatné. Ods. 3 právny úkon nie je neplatný pre chyby v písaní a počítaní, ak je jeho význam nepochybný.

18. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom.

19. Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok žalobkyne je štandardnou zmluvou, kde záložné právo z nej vyplývajúce slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva, teda zo zálohu, ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená. Účel záložného práva vyplýva priamo z ust. § 151a Občianskeho zákonníka, a jeho zmyslom je zabezpečenie pohľadávky a uspokojenie veriteľa. Je teda spojené s pohľadávkou veriteľa. Záložné právo umožňuje, aby veriteľ uspokojil svoje nároky zo založenej veci, má teda aj uhradzovaciu funkciu, ktorá sa prejavuje v právnej úprave upravujúcej spôsob realizácie záložného práva.

20. Žalobkyňa žiadnym spôsobom neuviedla, v čom by mala byť zmluva o záložnom práve neurčitá, v čom by mala odporovať zákonu, prípadne dobrým mravom, keď právna úprava záložného práva vyplýva priamo z Občianskeho zákonníka, teda vyplýva priamo zo zákona. Záložné právo je zriadené v písomnej forme tak, ako to predpokladá ust. § 151d ods. 1 Občianskeho zákonníka, v zmluve o zriadení záložného práva je určená pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, ako aj samotný záloh (nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobkyne). Zároveň v zmluve neabsentuje ani určenie najvyššej hodnoty istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje. Odvolací súd sa preto nemohol stotožniť s touto odvolacou námietkou žalobkyne. Nie je dôvod považovať túto zmluvu za neplatnú.

21. Žalobkyňa ďalej v odvolaní poukazovala na to, že na základe dohody „o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva“ nikto nemôže previesť na iného viac práv než má sám, pričom takáto dohoda sledovala účel - nadobudnúť nehnuteľnosť a nie domôcť sa zabezpečenia pohľadávky.

22. V súvislosti s touto odvolacou námietkou odvolací súd uvádza, že zo strany žalobkyne došlo evidentne k pomýleniu si inštitútu zabezpečenia záväzku, a to záložnej zmluvy a zabezpečovacieho prevodu práva. Žalobkyňa ako záložca so záložným veriteľom uzatvorila zmluvu o zriadení záložného práva, a teda záložnú zmluvu v zmysle § 552 Občianskeho zákonníka; nie zmluvu o zabezpečovacom prevode práva (§ 553 Občianskeho zákonníka). Zabezpečovací prevod práva je totiž jedným zo spôsobov zabezpečenia pohľadávky veriteľa, kedy dlžníka lebo tretia osoba odlišná od dlžníka, prevedie prostredníctvom zmluvy na veriteľa svoje právo s tým, že prevod práva trvá dovtedy, kým nebude zabezpečený záväzok dlžníka splnený. V takomto prípade prevodca svoje právo prevádza podmienčne, a pokiaľ dôjde k splneniu zabezpečeného záväzku dlžníka, nadobudne prevodca svoje prevedené právo späť. Medzi žalobkyňou ako záložcom a žalovaným 1/ ako záložným veriteľom však bola uzatvorená záložná zmluva a nie zabezpečovací prevod práva, pretože nedošlo k prevodu vlastníckeho práva na záložného veriteľa do splnenia záväzku dlžníka. Žalobkyňa evidentne nerozlišuje

záložnú zmluvu, ktorej obsahom je záložné právo a zabezpečovací prevod práva. Táto odvolacia námietka žalobkyne k predmetu sporu je preto irelevantná.

23. Čo sa týka zálohu, ako predmetu záložného práva, záloh môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, byt a nebytový priestor, ktoré sú prevoditeľné, ak zákon neustanovuje inak (§ 151d ods. 1 Občianskeho zákonníka). Záložné právo možno zriadiť na vec, byt a na nebytový priestor vo vlastníctve záložcu alebo na právo a na inú majetkovú hodnotu, ktoré patria záložcovi (§ 151d ods. 3 Občianskeho zákonníka).

24. Z citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka jednoznačne vyplýva, že zálohom môže byť aj byt, pričom záložné právo možno zriadiť na byt a nebytový priestor vo vlastníctve záložcu. V tomto konaní je nesporné, že žalobkyňa je v postavení záložcu, a že zálohom sú nehnuteľnosti (byt a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu), ktoré boli vo vlastníctve záložcu, teda žalobkyne. Predmetom dražby bol tak záloh vo vlastníctve záložcu. Neopodstatnená je preto odvolacia námietka žalobkyne, že ani platná dobrovoľná dražba proti ktorej v lehote ustanovenej zákonom nebola podaná žaloba o neplatnosť, nemôže spôsobiť nadobudnutie vlastníckeho práva vydražiteľom, ak navrhovateľ dražby (alebo záložca) nebol sám vlastníkom predmetu dražby. V tomto prípade je totiž jednoznačné, že záložca (žalobkyňa) bola vlastníkom zálohu, a teda bola vlastníkom predmetu dražby. Tak ako vyplýva z ust. § 7 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z., navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len „záložný veriteľ“), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. Priamo z citovaného ustanovenia zákona tiež vyplýva, že navrhnúť dražbu môže aj záložný veriteľ, v tomto prípade žalovaný 1/ Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., Bratislava. Nesúvisiaca so sporom je preto odvolacia námietka žalobkyne, kde uvádzala, že dobrovoľná dražba, ktorej navrhovateľom nie je skutočný vlastník, je konaním, ktoré sa vedie absolútne mimo vôle aj bez pričinenia skutočného vlastníka, pretože v tomto konaní o takýto prípad sa nejedná. Zákon totiž jednoznačne za osobu, ktorá môže byť navrhovateľom dražby, považuje aj záložného veriteľa.

25. Čo sa týka samotného priebehu a pravidiel dobrovoľnej dražby, tieto sú upravené zákonom č. 527/2002 Z.z. Dobrovoľná dražba je charakterizovaná ako verejné konanie, ktorého dôsledkom je prechod vlastníckeho alebo iného práva k predmetu dražby, konaného na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk, a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie. Inštitút dobrovoľnej dražby sa najčastejšie využíva na uspokojenie pohľadávky veriteľa pri výkone záložného práva, tak ako je to aj v tomto prípade. Navrhovateľom takejto dražby je záložný veriteľ (banka - žalovaný 1/), pričom dražba môže byť realizovaná iba dražobníkom - dražobnou spoločnosťou. Cena predmetu dražby býva spravidla určená na základe znaleckého posudku. Vlastník predmetu dražby je oprávnený do 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u dražobníka námietku proti hodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Predmet dražby získa osoba, ktorá urobí najvyššie podanie, t.j. vydražiteľ. V prípade, ak je predmetom dražby dom alebo byt, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 3/4 hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, a ak ide v poradí o prvú dražbu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 90% hodnoty predmetu dražby. Udelením príklepu je dražba ukončená. Vydražiteľom je účastník dražby, ktorému bol udelený príklep. Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu.

26. Po preskúmaní priebehu dražby aj odvolacím súdom, neboli zistené okolnosti, ktoré by svedčili tomu, že dobrovoľná dražba (opakovaná dražba) prebehla v rozpore so zákonom.

27. Čo sa týka miesta výkonu dražby, v zmysle § 1 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z. miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Spôsob úhrady ceny i podmienky predaja predmetu dražby vydražiteľovi a minimálne prihodenie, musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby s ohľadom na zvláštnosti a hodnotu predmetu dražby; nesmú byť určené tak, aby bol obmedzený záujem o účasť na dražbe (§ 11 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z.).

28. Samotná skutočnosť, v ktorej je väčšia vzdialenosť miesta dražby od miesta kde sa predmet dražby nachádza, ešte sama o sebe neznamená, že miesto dražby bolo určené v rozpore so zákonom o dobrovoľných dražbách. Konaním sa opakovanej dražby v Leviciach nedošlo k znemožneniu účasti potencionalných dražobníkov na dražbe a žalobkyňa nemohla byť týmto spôsobom dotknutá na svojich právach. Posúdenie, či konkrétne miesto, v ktorom bola dobrovoľná dražba vykonaná, spĺňa zákonné podmienky. Zákon sám o sebe neuvádza žiadnu hranicu vzdialenosti miesta dražby od predmetu dražby, ktorá by automaticky spôsobila, že vykonanie dražby v tomto mieste porušilo zákon o dobrovoľných dražbách, a to aj ak ide o byt a iné nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom bežnej každodennej spotreby. Osoby zamýšľajúce urobiť takúto investíciu ako je napr. kúpa bytu, zvažujú predovšetkým iné kritériá určujúce mieru ich záujmu, akými sú cena bytu, jeho stav, opotrebovanie, poloha v bytovom dome, potreba opráv a ďalších investícií, ako aj vybavenosť, ktoré okolnosti zabezpečuje najmä ohľadka samotného predmetu dražby, ktorá má byť transparentná a v súlade so zákonom, najmä v zmysle potencionalných záujemcov o draženie. Je nepochybné, že región mesta X aj vzhľadom na kúpyschopnosť obyvateľstva, poskytuje menšiu záruku predaja zálohu - predmetu dražby a pokiaľ by bola dražba konaná v tomto regióne, práve naopak (na rozdiel od názoru žalobkyne), by dobrovoľná dražba mohla byť ohrozená pre nezáujem účastníkov dražby. Ani odvolací súd nevidel v určení miesta dražby vzhľadom na umiestnenie predmetu dražby, rozpor v konaní dražby s § 11 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách. Z priebehu opakovanej dražby a množstva prihlásených účastníkov dražby je zrejmé, že nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Z hľadiska vybudovania infraštruktúry a rozšíreného vlastníctva osobných automobilov a fungujúcu sieť verejnej dopravy, vzdialenosť 110 km nevytvára podstatnú prekážku pre osobu, ktorá má záujem dražby sa zúčastniť. Z uvedených dôvodov ani túto odvoláciu námietku žalobkyne odvolací súd nemohol považovať za dôvodnú.

29. Odvolací súd je odvolacími dôvodmi viazaný (§ 380 ods. 1 CSP), preto pri rozhodovaní o podanom odvolaní môže prihliadať len na také dôvody, ktoré boli uplatnené v lehote na podanie odvolania v samotnom odvolaní, a zároveň vyšli v odvolacom konaní najavo. Odvolacie dôvody a odvolacie námietky uplatnené žalobkyňou v odvolaní, odvolacím súdom boli posúdené ako nedôvodné. Rozsudok okresného súdu považuje preto odvolací súd za vecne správny a v plnom rozsahu ho potvrdil, a to aj vo vzťahu k rozhodnutiu o náhrade trov konania podľa úspechu strán.

30. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v zmysle § 396 ods. 1 CSP (ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie) v nadväznosti na § 255 ods. 1 CSP (súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci). Vzhľadom na to, že v odvolacom konaní žalovaní 1/, 2/, 3/ boli plne úspešní, patrí im náhrada trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

31. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov členov senátu 3:0.

Poučenie:

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) (§ 422 ods. 1 CSP).

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

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

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 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 (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 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).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
 - b) kto ho robí,
 - c) ktorej veci sa týka,
 - d) čo sa ním sleduje a
 - e) podpis.
- (§ 127 ods. 1 CSP)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 CSP).

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

Povinnosť podľa predchádzajúceho odseku 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).