

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 14Co/51/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8708200303
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 04. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Majerník
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2013:8708200303.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Milana Majerníka a členov senátu JUDr. Ireny Dobňákovovej a JUDr. Milana Šebeňa v právnej veci žalobcov: 1/ A. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. Z., J. R. XXX/X, 2/ H. F., nar. X.XX.XXXX, bytom Y. P. XX, 3/ V. P., nar. XX.X.XXXX, bytom Y. P. XX, všetci právne zastúpení JUDr. Marošom Zimom, advokátom, Kežmarok, Hradné námestie 29, proti žalovaným: 1/ Harmony INVESTMENT, s.r.o., so sídlom 980 44 Abovce 95, IČO: 36 422 631, 2/ Dražby a aukcie, s. r. o., so sídlom Martin, Jilemnického 4012/30, IČO: 36 751 642, žalovaní v 1. a 2. rade právne zastúpení JUDr. Marekom Hicom, advokátom, Martin, P. O. Hviezdoslava 10625/23B, 3/ H & O Group, s.r.o., so sídlom Vinice 293, Svätý Jur, IČO: 35 891751, právne zastúpenému spoločnosťou Advokátska kancelária ANDRAŠOVIČ & PARTNERS, s.r.o., sídlo Lermontová 14, 811 01 Bratislava, IČO: 36 860 018, konajúcou JUDr. Eduardom Andrašovičom, advokátom a konateľom spoločnosti, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a neplatnosti dohody z 9.1.2006, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Poprad č. k. 20C/8/2008-418 z 24.2.2012, zhodou hlasov členov senátu taktó

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti, ktorou bolo určené, že dobrovoľná dražba osvedčená notárskou zápisnicou zo dňa 16.10.2007 č. N 291/2007, Nz 41316/2007 a NCRIs 41004/2007, vykonaná v priestoroch Exekútorského úradu Mgr. Juraja Galla, Jilemnického č. 12, 036 01 Martin, ktorej predmetom bola nehnuteľnosť evidovaná v katastri nehnuteľnosti vedenom Správou katastra Poprad a zapísaná na LV č. XXX pre k. ú. Y. J., a to byt č. X, na A. poschodí, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. XX, Obec Y. V., pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne a príslušenstva spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoločnom pozemku vo veľkosti podielu 489/10000, je neplatná.

odôvodnenie:

Prvostupňový súd napadnutým rozsudkom určil, že právny úkon, dobrovoľná dražba osvedčená do notárskej zápisnice zo dňa 16.10.2007 č. N 291/2007, Nz 41316/2007 a NCRIs 41004/2007, vykonaná v priestoroch Exekútorského úradu Mgr. Juraja Galla, Jilemnického 12, Martin, ktorej predmetom bola nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXX k. ú. Y. J., a to byt č. X na A. poschodí, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. XX, obci Y. V., pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne a príslušenstva, spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoločnom pozemku vo veľkosti podielu 489/10000, je neplatná.

Zároveň rozhodol, že v prevyšujúcej časti návrh zamieta a o trovách konania bude rozhodnuté po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

V dôvodoch rozhodnutia uviedol, že konanie sa na súde vedie na základe návrhu podaného na súd 14.1.2008 ešte predchodkyňou žalobcov A. F., ktorá zomrela X.X.XXXX. Pôvodná žalobkyňa sa domáhala určenia neplatnosti dražby zo dňa 16.10.2007 i určenia neplatnosti dohody z 9.1.2006

uzavretej ňou so žalovaným v 1. rade. Dňa 30.4.2010 zomrela aj dcéra pôvodnej žalobkyne K. F.. Súd v konaní tak pokračoval podľa § 107 ods. 3 O.s.p. s dedičmi - so žalobcami. Rozsudok Okresného súdu Poprad z 20.12.2010 č. k. 20C/8/2008-322 z 20.12.2010 o zamietnutí podaného návrhu bol zrušený uznesením odvolacieho súdu 14Co/16/2011-375 z 30.9.2011. Súd prvého stupňa preto poukázal na záväznosť názoru odvolacieho súdu. Z vykonaného dokazovania mal súd prvého stupňa za preukázané, že dražba predmetného bytu sa realizovala na splnenie záväzku pôvodnej žalobkyne zo zmluvy uzavretej dňa 9.1.2006 so žalovaným v 1. rade a podľa súčasne uzatvorenej zmluvy o zriadení záložného práva. Žalovaný v 1. rade uzavrel na realizáciu dražby zmluvu so žalovaným v 2. rade dňa 24.7.2007. Žalovaný v 1. rade doručoval oznámenie o začatí výkonu záložného práva pôvodnej žalobkyne i jej dcére K. F. po 11.6.2007. Z obsahu dražobného spisu žalovaného v 2. rade č. 770005 vyplynulo, že zásielky doručované A. a K. F. neboli preberané. Sama K. F. vo svojej výpovedi pred súdom uviedla, že pre ňu adresované zásielky nepreberala, a zásielky adresované mame buď zatajila alebo ich neprevzala z dôvodu absencie splnomocnenia. Neprevzatie písomností o dražbe súd preto nepovažoval ako dôvod neplatnosti realizovanej dražby. Pasivita a úmyselné konanie K. F. mali za následok, že sa neplnili záväzky, či už z užívania bytu alebo z uzavretých zmlúv so žalovaným v 1. rade. Aj ona samotná dňa 9.1.2006 ako spoludlžník spolu s mamou uzavrela so žalovaným v 1. rade dohodu, podľa ktorej dlh vo výške 130.000,- Sk mal byť zaplatený spoločne a nerozdielne v splátkach so súčasným dohodnutím zmluvnej pokuty vo výške 0,7 % denne pre porušenie povinnosti včas realizovať splátky a aj súčasne s následkom omeškania splátky spočívajúcim v strate výhody splátok. K. F., ktorá žila spolu v byte s matkou, prijímala jediný príjem do spoločnej domácnosti, avšak tento použila neznámym spôsobom, čiže znemožnila plnenie záväzkov. Z rozhodcovského rozsudku Rozhodcovského súdu pri Slovenskej arbitrážnej komore, s.r.o. č. k. 1Sob/1109/06 vyplýva, že A. F. a K. F. boli zaviazané zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcovi (v tomto konaní žalovanému v 1. rade) sumu 130.000,- Sk spolu so zmluvnou pokutou vo výške 0,3 % denne z jednotlivých splátok odo dňa nasledujúceho po splatnosti splátky. V prevyšujúcej časti bol návrh zamietnutý. Zamietnutie sa týkalo uplatňovanej zmluvnej pokuty nad sumu 0,3 % denne. Pôvodná žalobkyňa, ani K. F. nepodali žalobu o zrušenie rozhodcovského rozsudku v zákonom určenej lehote. Návrh v predmetnej veci bol podaný až 14.1.2008. Rozhodcovský rozsudok pritom nadobudol právoplatnosť 3.5.2007. Konajúci súd preto nemá právomoc rozhodnúť vo veci týkajúcej sa určenia neplatnosti dohody z 9.1.2006, pretože mu v tom bráni prekážka res iudicata, teda prekážka veci právoplatne rozhodnutej. Pre rozhodnutie o žalobe týkajúcej sa neplatnosti dražby súd prvého stupňa považoval za určujúce to, že nebola vykonaná ohliadka nehnuteľnosti znalcom pred tým, než bol vypracovaný znalecký posudok na ocenenie dražbeného bytu. Takýto postup odporuje § 12 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z. z.. Toto ustanovenie v znení účinnom do 31.12.2007 neobsahovalo splnomocnenie pre znalca vypracovať znalecký posudok porovnaním, či inou metódou. Pokiaľ teda znalec, bez ohľadu na to, kto tento stav zaviniel, nevykonal ohodnotenie predmetu dražby ohliadkou, neboli splnené podmienky pre vykonanie dražby, v dôsledku čoho možno konštatovať jej neplatnosť. Ohodnotenie predmetu dražby vypracované v rozpore so zákonom mohlo zásadne ovplyvniť cenu dosiahnutú vydražením predmetu dražby. Pre tento závažný rozpor so zákonom, akýkoľvek ďalší postup v dražobnom konaní nemôže používať právnu ochranu. Preto súd rozhodol o neplatnosti dobrovoľnej dražby bytu.

Výrok o náhrade trov konania súd odôvodnil aplikáciou § 151 ods. 3 O.s.p..

Proti rozsudku, proti jeho výroku, ktorým bolo žalobe vyhovené, včas podali odvolanie žalovaní. V podstate totožne namietajú zmätočnosť, nepreskúmateľnosť a nevykonateľnosť rozsudku súdu prvého stupňa. V prípade dobrovoľnej dražby ide o originárne nadobudnutie vlastníckeho práva. Dražbou dochádza k prechodu vlastníckeho práva na základe inej skutočnosti ustanovenej zákonom. Právny poriadok spája nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby vydražiteľom s príklepom za predpokladu, že sú splnené aj ďalšie podmienky ustanovené zákonom o dobrovoľných dražbách. Dražba, jej existencia, platnosť alebo neplatnosť sú špecifickými právnymi skutočnosťami a nie právnymi úkonmi. Hmotné aj procesné právo kvalifikuje dobrovoľnú dražbu ako právnu skutočnosť a nie právny úkon. Žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby nie je preto ani určovacou žalobou podľa § 80 písm. c/ O.s.p.. Neplatnosť dražby je neplatnosťou relatívnou, čo znamená, že súd ju môže vysloviť len na návrh určených osôb. Okruh účastníkov konania je tiež vymedzený zákonom. Účastníci, tak ako sú vymedzení v ust. § 21 ods. 4 zák. o dobrovoľných dražbách vystupujú na strane žalobcu alebo žalovaného, pričom tvoria nerozlučné spoločenstvo v zmysle § 91 ods. 2 O.s.p.. Pôvodná žalobkyňa i jej právni nástupcovia sú stále zastúpení advokátom. Súd preto nebol povinný ich poučovať. Ak sa pôvodná žalobkyňa i jej nástupcovia domáhali neplatnosti právneho úkonu, takejto žalobe nebolo

možné vyhovieť. Poukazujú na rozsudok NS ČR 21Cdo/20/2005 a 21Cdo/569/2005, ale aj na uznesenie NS SR 2Cdo/66/2008. Žalovaní namietajú aj to, že sa od samého začiatku nezúčastňoval konania manžel pôvodnej žalobkyne A. F.. Nerozlučné spoločenstvo účastníkov vyplynulo aj z rozsudku NS SR 3Cdo/122/2002. O skutočnostiach týkajúcich sa vlastníctva tohto bytu, najmä či patril do BSM pôvodnej žalobkyne a A. F. súd nevykonal žiadne zisťovania a dokazovanie. Toto opomenutie môže mať zásadný vplyv na rozhodnutie vo veci. A. F. navyše nebol v konaní ani vypočutý, hoci sa stal v neskoršej fáze jeho účastníkom. Poukazujú na to, že súd prvého stupňa správne vyhodnotil skutočnosti týkajúce sa doručovania písomností v súvislosti s realizovanou dražbou. Nesúhlasia však s vyhodnotením skutočností týkajúcich sa ohliadky bytu pred vypracovaním znaleckého posudku. Ustanovenie § 12 ods. 1 zák. č. 572/2002 Z. z. v znení do 31.12.2007 neobsahuje ani len zmienku o tom, že by dražobníkom alebo kýmkoľvek iným mala byť vykonaná ohliadka nehnuteľností a že by to bola povinnosť, ktorú je dražobník povinný vykonať. Odôvodnenie rozhodnutia súdu prvého stupňa poukazujúce na znenie ust. § 12 ods. 1 ZDD nezodpovedá, resp. kolидуje s právnym stavom veci, je arbitrárne, ničím nepodložené a tým aj nepreskúmateľné. Dražobník nezodpovedá za to, ako bol vypracovaný znalecký posudok, a teda za jeho súlad s právnymi predpismi upravujúcimi oceňovanie nehnuteľností. Ak teoreticky došlo k nejakému porušeniu právnych predpisov, išlo o porušenie iných právnych predpisov ako je zákon o dobrovoľných dražbách a jeho teoretickým dôsledkom môže byť len vznik nároku z titulu zodpovednosti za škodu. Porušenie povinnosti - hypoteticky - subjektom porušujúcim svoje povinnosti ustanovené v iných právnych predpisoch nemôže mať za následok neplatnosť dobrovoľnej dražby, a to s ohľadom okrem iného na jednu zo základných zásad súkromného práva, ochranu dobromyseľného nadobúdateľa. Ústavný súd pravidelne judikuje právo na súdnu a inú právnu ochranu tak, že sa vzťahuje aj na vykonávaciu, napr. exekučné konanie. Novela § 12 ZDD, realizovaná zák. č. 568/2007 Z. z., upravuje možnosť vykonať ohodnotenie z dostupných údajov, ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby. Toto však neznamená, že za stavu do 31.12.2007 by ohodnotenie v prípade neposkytnutia súčinnosti nemohlo byť vykonané, resp. že by malo vplyv na platnosť dražby. Aj v právnej úprave účinnej do 31.12.2007 existovala všeobecná subsidiarita ustanovení Obč. zák. a v ustanovení § 40a veta druhá Obč. zák. je upravené, že neplatnosti sa nemôže dovoliť ten, kto ju sám spôsobil. Z konania bolo jednoznačne preukázané, že pôvodná žalobkyňa a jeden z jej nástupcov si zásielky neprebrali, snažili sa mariť doručovanie, ako aj to, že boli požiadaní o sprístupnenie nehnuteľnosti. Ak tak neučinili a majú za to, že im tak vznikla škoda, môžu sa dovoliť zodpovednosť za škodu, ak preukážu že tu takáto zodpovednosť existuje. Žalovaní však sú presvedčení, že sa im to podariť nemôže. Poukazujú na to, že súd je povinný poskytnúť súdnu ochranu ako veriteľovi, tak aj dobromyseľnému nadobúdateľovi a postupom, ktorý by tieto základné zásady ignoroval, by došlo k priamemu porušeniu ust. § 1 O.s.p. založeného na zabezpečení spravodlivej ochrany práv a oprávnených záujmov účastníkov. Ohodnotenie vo veci dražby nebolo vykonané nejakým vymysleným spôsobom, ale na základe dostupných podkladov. Uvedený byt bol v pôvodnom stave a je vysoko pravdepodobné, že rozdiel medzi ohodnotením s ohliadkou a bez nej by bol minimálny. Žalovaní poukazujú aj na šikanózný výkon práva žalobcami. Napriek tomu, že žiadali súd o určenie neplatnosti dražby, tiež žiadali o vyplatenie dražobného výťažku. Priamym dôsledkom napadnutého súdneho rozhodnutia by tak bolo na jednej strane to, že povinný subjekt, ktorý roky porušoval svoje povinnosti peňažného charakteru i povinnosti v priebehu výkonu záložného práva, by rozhodnutím súdu získal ako vlastnícke právo k nehnuteľnosti tak aj peňažné prostriedky, ktoré mu nepatria. Takéto rozhodnutie by poškodilo všetky ostatné v súlade s právom konajúce subjekty, ktoré boli účastníkmi predmetných vzťahov. Navrhujú preto, aby odvolací súd rozsudok zmenil tak, že návrh na vyhlásenie právneho úkonu za neplatný zamietne, alternatívne rozsudok zruší a vráti vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Žalobcovia nesúhlasili s odvolaním žalovaných. Podľa ich názoru súd prvého stupňa dodržal ustanovenie § 157 ods. 2 O.s.p., preto jeho rozhodnutie nie je ani zmätočné, ani nepreskúmateľné. Zmätočnosť rozhodnutia sa neodvíja od naformulovaného žalobného petitu, ale od skutočností, ktoré sú uvedené v ustanovení § 221 ods. 1 O.s.p.. Byt, ktorý bol predmetom dražby, patril len do vlastníctva pôvodnej žalobkyne A. F.. Nepatril do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Táto skutočnosť bola zrejme žalovanému v 1. rade, ktorý uzatváral zmluvu o zriadení záložného práva dňa 9.1.2006, v ktorej je výslovne uvedené, že výlučným vlastníkom predmetu dražby je len A. F.. Túto vedomosť mal napokon aj žalovaný v 2. rade. Správne preto bol pôvodne označený okruh účastníkov na strane žalobcu, ako aj na strane žalovanej. Už v predchádzajúcom rozhodnutí odvolacieho súdu 14Co/16/2011 z 30.9.2011 bolo zdôraznené, že ust. § 12 ods. 1 zák. o dobrovoľných dražbách nemôže byť vykladané formálne. Určenie ceny predmetu dražby má značný význam jednak pre samotného vlastníka predmetu dražby, ale aj pre vydražiteľov i ostatné osoby, ktoré sa majú možnosť oboznámiť

s dražbou. Žalobcovia nesúhlasia s tvrdením žalovaných v 1. a 2. rade, že dražobník zabezpečil stanovenie ceny zákonom predpokladaným spôsobom. Už v čase prípravy dražby bolo dražobníkovi zrejmé, že cena bytu je omnoho vyššia ako bolo zistené znalcom (480.000,- Sk). Táto skutočnosť vyplýva aj zo samotného konania dražobníka, keď stanovil najnižšie podanie na sumu 800.000,- Sk. Ani táto suma však nezodpovedala obvyklej cene v čase a mieste konania dražby. Práva navrhovateľa dražby, vlastníka predmetu dražby i vydražiteľa musia byť posudzované proporcionálne a u všetkých osôb musia mať rovnako garantovaný rozsah. Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby dražobníkom tieto základné princípy nerešpektoval. Došlo síce k uspokojeniu záložného veriteľa, ale takým spôsobom, že výrazným znížením ceny predmetu dražby došlo k poškodeniu práv vlastníka predmetu dražby z výťažku dražby zabezpečiť si iné bývanie. Tvrdenia žalovaného v 2. rade, že byt bol v pôvodnom stave a je vysoko pravdepodobné, že rozdiel medzi ohodnotením s ohliadkou a bez nej by bol minimálny, vyvracajú dôkazy v spise o tom, že žalovaný obratom ponúkal nadobudnutý byt cez realitné kancelárie za cenu cca 1. 990.000,- Sk. Žalobcovia nesúhlasia ani s tvrdením o šikanóznom spôsobe ich konania, keď požiadali o vydanie dražobného výťažku. Listom totiž dražobníkovi oznámili, že v prípade rozhodnutia o neplatnosti dobrovoľnej dražby bude výťažok dražby vrátený. Žalobcovia zotrávajú na názore, že nie je dôvodný záver o tom, že je možné uplatniť fikciu doručenia písomností A. F.. A. F. sa totiž v čase doručovania zásielok nezdržiavala v mieste svojho pobytu. Dražobník porušil aj povinnosť tým, že nezverejnil realizáciu dražby na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa nehnuteľnosť nachádza. Porušil tým ust. § 11 ods. 4 zák. o dobrovoľných dražbách. Poukazujú na to, že ani žalovaným v 1. rade uplatňovaná pohľadávka 297.573,69 Sk nezodpovedala skutočnosti. Žalovaný z uplatňovanej istiny neodpočítal časť splatenej istiny vo výške 59.800,- Sk. Nesprávne preto navrhoval vykonať dražbu zo sumy 130.000,- Sk s príslušenstvom, čím došlo tiež k porušeniu ust. § 16 ods. 3 zák. o dobrovoľných dražbách. Boli porušené majetkové práva vlastníka predmetu dražby, pretože nad rámec zák. o dobrovoľných dražbách bola realizovaná ochrana majetkových práv záložného veriteľa. Napokon náklady dražby predstavovali sumu 294.000,- Sk, čo po odpočítaní dohodnutej odmeny vo výške 90.000,- Sk predstavuje na hotových výdavkov sumu 204.000,- Sk. Postupom pri dobrovoľnej dražbe, porušením ustanovení o doručovaní písomností, pri ohodnotení predmetu dražby, pri oznámení o dražbe i spôsobom vyúčtovania hotových výdavkov nebola rovnakým spôsobom zabezpečená ochrana záložného veriteľa a dlžníka, a to až tak výrazným spôsobom, že výťažok z dražby predstavoval len zlomok skutočnej reálnej ceny draženého bytu, čo v konečnom dôsledku znemožnilo pôvodnej vlastníkovi bytu zabezpečiť si iné bývanie. Navrhujú preto, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil a priznal žalobcom nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

Žalovaný v 3. rade k odvolaniu žalovaných v 1. a 2. rade uviedol, že sa stotožňuje s obsahom i právnou argumentáciou žalovaných v 1. a 2. rade uvedených v nimi podanom odvolaní.

Podobne žalovaní v 1. rade a 2. rade súhlasili s obsahom odvolania žalovaného v 3. rade. Zdôraznili, že dôvody odvolania žalovaného v 3. rade sú relevantné a znemožňujú odvolaciemu súdu, aby rozsudok ako vecne správny potvrdil.

Odvolací súd na prejednanie podaných odvolaní nariadil pojednávanie (§ 214 ods. 1 písm. a/ O.s.p.). Pretože dôvody rozhodnutia súdu prvého stupňa sa zamerali len na dôvod neplatnosti dobrovoľnej dražby z pohľadu aplikácie § 12 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej aj ZDD), odvolací súd výzvou podľa § 213 ods. 2 O.s.p. z 22.1.2013 vyzval účastníkov konania na vyjadrenie k novej aplikácii vo výzve uvedených ustanovení. Predovšetkým išlo o ustanovenia, ktoré odvolací súd uviedol už v predchádzajúcom svojom zrušujúcom uznesení z 30.9.2011 č. k. 14Co/16/2011-375, ale i k novej aplikácii ust. § 658 ods. 1, § 3 ods. 1, § 52 a nasl. Obč. zák..

Žalovaní v 1. a 2. rade v odpovedi na uvedenú výzvu odvolacieho súdu uviedli, že akákoľvek aplikácia akýchkoľvek iných ako aplikovaných právnych ustanovení nie je možná, a ich prípadnou aplikáciou by jednoznačne došlo k porušeniu zásady dvojinstančnosti konania, a tak k neoprávnenému zásahu do základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd a do práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Opätovne tak, ako v podanom odvolaní, zdôrazňujú to, čo bolo predmetom konania podľa podanej žaloby, ak sa namietala neplatnosť právneho úkonu. Súd prvého stupňa rozhodol o neplatnosti niečoho, čo objektívne nikdy neexistovalo. Zdôrazňujú to, že žalobcovia boli od samého začiatku konania zastúpení profesionálom - advokátom. Riešením otázok nastolených odvolacím súdom vo výzve by sa mohol a mal zaoberať len prvostupňový súd, aby nebola porušená

zásada dvojínštančnosti konania. Zverejnenie dražby na úradnej tabuli mesta podľa § 11 ods. 4 ZDD je len zabezpečením nadštandardnej informovanosti neurčitého počtu tretích subjektov, ktorá je primárne a generálne zabezpečená zverejnením oznámenia vo verejne a voľne prístupnom notárskom centrálnom registri dobrovoľných dražieb. Tam toto oznámenie bolo zverejnené. Ani nezverejnenie na úradnej tabuli mesta, nemôže mať za následok neplatnosť dražby. Pre neplatnosť sa vyžaduje splnenie dvoch kumulatívnych podmienok, t. j. že boli porušené ustanovenia zákona a zároveň bol dotknutý subjekt dotknutý na svojich právach. Pri aplikácii ust. § 12 ods. 1 ZDD zotrvávajú žalovaní v 1. a 2. rade na obsahu podaného odvolania, keď poukazovali, že rozpor vypracovaného znaleckého posudku s ustanoveniami vyhl. č. 492/2004 Z. z. nemôže mať za následok neplatnosť dražby. Ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom má v režime zákona o dobrovoľných dražbách vyslovene informatívny charakter. Poukazujú aj na to, že zásada iura novit curia v sebe zahŕňa nielen vedomosť súdu o práve, resp. o jej obsahu, ale tiež vedomosť o tom, aké dôsledky aplikácia práva vyvolá. V predmetnej veci súd rozhoduje o právnom stave vyvolanom stretom dvoch úplne rovnocenných vlastníckych práv, ktoré majú garantovaný rovnaký rozsah ochrany. Ochrana poskytnutá jednému subjektu vlastníckeho práva nemôže byť v nepomere k možnostiach ochrany, ktoré má subjekt druhý. Ak došlo k neplneniu záväzkov zo strany pôvodných navrhovateľiek a vedeli, že neplnenie týchto záväzkov je zabezpečené záložným právom, výkon záložného práva im bol oznámený, a zároveň jednoznačne vedome neplnili svoje právom ustanovené povinnosti (povinnosť v oznámenom čase umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby), je ústavne neprípustné, aby tento stav, ktorý sami zavinili a ktorý nemohol dražobník, či vydražiteľ ovplyvniť, viedol k tomu, že sa zachová vlastnícke právo k predmetu dražby subjektu právo porušujúcemu a odoberie sa - protiprávne - subjektu konajúcemu v dobrej viere, nadobúdajúcemu vlastnícke právo k predmetu dražby originárne na verejnej dražbe. Žalovaným v 1. a 2. rade nie je zrejmé, o aký nedostatok by malo ísť pri aplikácii § 16 ods. 3 ZDD. Podobne sa vyjadrujú aj o tom, že nie je im zrejmé, akým spôsobom sa majú vyjadriť k novej aplikácii § 3 ods. 1, či § 658 ods. 1 Obč. zák.. S predložením takýchto otázok ako prejudiciálnych nesúhlasia. Uvedené otázky nie je možné ako prejudiciálne riešiť. Možnosť vykonať záložné právo verejnou dražbou nie je podmienkou dohodnutou v zmluve, ale priamo zákonným oprávnením vyplývajúcim z úpravy ust. § 151j ods. 1 veta prvá Obč. zák., takže uvedené nie je zmluvnou podmienkou, či obchodnou praktikou a nespadá pod režim uvedených smerníc.

Aj žalovaný v 3. rade v odpovedi na výzvu odvolacieho súdu uviedol, že dražba prebehla transparentne a v súlade so všetkými zásadami stanovenými ZDD, účinnými v čase konania dražby, a rovnako aj s právnym poriadkom SR. Aplikáciu § 11 ods. 4 ZDD považuje za nadbytočnú a neopodstatnenú. Pri aplikácii § 12 ods. 1 ZDD sa nemôže neplatnosti dovoliť ten, kto ju sám spôsobil. Pôvodná žalobkyňa i jej jeden z nástupcov zásielky úmyselne nepreberali, snažili sa tým mariť doručovanie. Z aplikácie § 12 ods. 1 ZDD platného a účinného do 31.12.2007 nevyplývala zmienka o tom, žeby dražobníkom alebo kýmkoľvek iným mala byť vykonaná ohliadka nehnuteľností. Pri aplikácii § 40a veta druhá Obč. zák., je podľa názoru žalovaného v 3. rade, nemožné žalobcami spochybňovať postup pri vypracovaní posudku, ani samotný znalecký posudok vypracovaný znalcom Ing. Z.. Aplikácia § 12 ods. 1 ZDD v tomto súdnom spore je preto bezpredmetná. Predmetom sporu nie je skutočnosť, či zmluva o vykonaní dražby obsahovala všetky potrebné náležitosti. Nepovažujú za potrebnú ani aplikáciu § 16 ods. 3 ZDD. Ustanovenie § 3 ods. 1 Obč. zák. ochraňuje práve práva žalovaného v 3. rade, do ktorého práv a oprávnených záujmov bolo zo strany žalobcov bez právneho dôvodu zasiahnuté, a to najmä v dôsledku ich snahy odmietaním preberania poštových zásielok, t.j. obchádzaním zákona, porušením povinnosti súčinnosti s dražobníkom. Zmluva o pôžičke z 13.12.2005 i dohoda zo dňa 9.1.2006 i zmluva o zriadení záložného práva z 9.1.2006 boli riadne uzatvorené v súlade so zásadou zmluvnej voľnosti a v súlade s ustanoveniami Obč. zák.. Zmluvy neboli uzatvorené v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, preto sú platné, účinné a v súlade so zákonom zakladajú práva a povinnosti jednotlivých zmluvných strán. Žalovaného v 1. rade nemožno považovať za dodávateľa podľa § 52 Obč. zák., pretože až odo dňa 23.5.2006, t.j. cca 5 mesiacov po uzatvorení predmetných zmluvných vzťahov, predmet činnosti žalovaného v 1. rade obsahoval aj poskytovanie pôžičiek a úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom v rozsahu voľnej živnosti. Žalobca navyše mohol individuálne ovplyvniť obsah dodávateľom vopred pripraveného návrhu na uzavretie predmetných právnych vzťahov. Žalovaný v 3. rade sa vyjadril aj k nastolenej otázke možnosti predloženia veci Súdnemu dvoru EÚ. Nesúhlasil s takouto alternatívou najmä vzhľadom na skutočnosť, že bolo by potrebné dlhodobo prerušiť súdne konanie, v dôsledku čoho by došlo k niekoľkoročným prieťahom v predmetnej veci. Súd je spôsobilý rozhodnúť vo veci spravodlivo aj bez predloženia prejudiciálnych otázok Súdnemu dvoru EÚ.

Aj na základe výsledkov z opakovaného dokazovania na odvolacom pojednávaní odvolací súd preskúmal v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 212 ods. 1, 3 O.s.p. rozsudok súdu prvého stupňa i konanie ktoré mu predchádzalo. Bol teda viazaný rozsahom i uplatnenými odvolacími dôvodmi, nad rámec ktorých nebol oprávnený, ani povinný rozhodnutie súdu prvého stupňa preskúmať. Výnimkou sú len prípadne vady konania, pokiaľ by mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Uviesť treba to, že odvolaním nebol napadnutý výrok rozhodnutia súdu prvého stupňa, ktorým bola žaloba v prevyšujúcej časti zamietnutá. V tejto časti rozhodnutie súdu prvého stupňa nadobudlo právoplatnosť a nebolo oprávnením, ani povinnosťou odvolacieho súdu v tejto odvolaní nenašadennej časti rozsudok súdu prvého stupňa preskúmať (§ 159 ods. 1, 2, § 206 ods. 2 O.s.p.).

Po preskúmaní napadnutého výroku rozhodnutia súdu prvého stupňa v zmysle uvedených zásad odvolací súd dospel k záveru, že uplatnené odvolacie dôvody nie sú spôsobilé privodiť zmenu či zrušenie napadnutého rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Odvolací súd súhlasí s odvolateľmi v tom, že vo formulácii navrhovaného rozsudového výroku je uvedená požiadavka na určenie „neplatnosti právneho úkonu - dobrovoľnej dražby...“. Takáto formulácia petitu však nebola prekážkou preto, aby súd z obsahu návrhu na začatie konania bez akýchkoľvek pochybností mal za to, že žalobcovia (či ich predchodkyňa) uplatňujú nárok na určenie neplatnosti dražby podľa § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej aj ZDD) v znení do 31.12.2007 (§ 36a ZDD).

Treba totiž mať na zreteli, že ust. § 79 ods. 1 druhá veta O.s.p. žalobcovi neukladá formulovať návrh rozsudku, ale iba to, aby z návrhu na začatie konania bolo zjavné, čoho sa navrhovateľ domáha. Stačí určite a zrozumiteľne označiť spôsob určenia právneho vzťahu, práva alebo povinnosti, ktorá má byť rozhodnutím súdu uložená žalovanému.

Viazanosť súdu žalobou, či návrhom na začatie konania v zmysle ust. § 153 ods. 2 O.s.p. nemožno chápať tak, že by súd bol povinný do výroku svojho rozhodnutia vo veci samej doslovne „prevziať“ žalobcom formulovaný návrh znenia výroku rozhodnutia. Nemôže byť porušením § 153 ods. 2 O.s.p., ak súd neuvedie vo výroku také výrazy, ktoré boli nadbytočne uvedené v inak presne a určitom žalobnom petite, alebo ak súd použitím iných slov vyjadrí presnejšie rovnaké práva a povinnosti, ktorých sa žalobca podaným návrhom domáhal. Zo žalobného návrhu v predmetnej veci vyplynula žalobcová požiadavka čoho a na akom skutkovom základe sa domáha. Zotrvávanie na doslovnom, skutkovom odpise vyhovujúceho rozsudového výroku ako bol použitý v navrhovanom rozsudovom výroku, by bolo príliš formalistické a na úkor zabezpečenia spravodlivej ochrany práv a oprávnených záujmov účastníkov (§ 1 O.s.p.).

Takto treba pristupovať aj k záveru, aký súd prvého stupňa privodil do formulácie vyhovujúceho výroku vo veci samej.

Podľa § 21 ods. 2 ZDD v znení do 31.12.2007 v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Toto právo zaniká, ak sa neuplatní do 3 mesiacov odo dňa konania dražby.

Podľa § 21 ods. 3 cit. zák. súd určí neplatnosť dražby, ak je na to naliehavý právny záujem.

Uvedené ustanovenia vychádzajú z toho, že dražbou je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané 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 alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie (§ 2 písm. a/ ZDD). Citované ustanovenia § 21 ods. 2, 3 ZDD umožňujú požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Ust. § 21 ods. 3 ZDD, v znení do 31.12.2007, podmieňovalo určenie neplatnosti dražby aj naliehavosťou právneho záujmu. Neplatnosť dobrovoľnej dražby tak bola daná do právomoci súdu s tým, že o neplatnosti dražby súd mohol a môže rozhodnúť len v samostatnom konaní o určenie jej neplatnosti. Práve o takúto situáciu s takouto požiadavkou žalobcov išlo aj v predmetnej veci. Pôvodná žalobkyňa a jej nástupcovia sa bránia podanou

žalobou proti postupu s tvrdením, že postup pri dražbe odporoval citovanému zákonu a bola im tým spôsobená ujma. Už v predchádzajúcom svojom rozhodnutí (14Co/16/2011 z 30.9.2011) odvolací súd zdôraznil, že pri výklade všetkých ustanovení zák. o dobrovoľných dražbách je treba vychádzať z účelu zákona, histórie (aj jeho vzniku) v systematickej súvislosti princípov, ktoré majú základ v ústavne konformnom právnom poriadku ako významovom celku. Súd konajúci o podanej žalobe musí mať na zreteli nielen ochranu majetkových práv veriteľa, či záložného veriteľa uplatňujúceho nároky s odkazom na ust. zák. o dobrovoľných dražbách, ale musí mať na zreteli aj ochranu tých istých práv vlastníka nehnuteľnosti, t.j. práv, ktoré majú garantovaný rovnaký rozsah ochrany. Vzájomné práva záložného veriteľa, či vlastníka nehnuteľnosti, alebo aj vydražiteľa, musia byť v tomto smere posudzované proporcionálne. Práva vlastníka nehnuteľnosti sú v prípadoch dobrovoľných dražieb realizované cez jednotlivé ustanovenia, ktorými sa má dosiahnuť to, aby dotknutý vlastník bol dostatočne informovaný o krokoch, ktoré dražobník realizuje.

V predmetnej veci je aj z odvolacím súdom zopakovaného dokazovania (§ 213 ods. 3 O.s.p.) nepochybným, že záložný veriteľ (žalovaný v 1. rade) odvodil svoje právo na podanie návrhu na realizáciu dobrovoľnej dražby z uzavretej zmluvy o zriadení záložného práva z 9.1.2006 zavkladovanej Správou katastra Poprad 3.3.2006 pod č. V508/2006. Podľa obsahu tejto zmluvy záložné právo bolo zriadené na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa voči záložnému dlžníkovi (pôvodná žalobkyňa) na základe dohody zo dňa 9.1.2006 uzatvorenej medzi záložným veriteľom a záložným dlžníkom, pričom výška dluhu predstavuje sumu 130.000,- Sk. Záložné právo sa zriadilo na zabezpečenie zaplata pohľadávky istiny s príslušenstvom, úrokov, poplatkov, prípadných zmluvných pokút a ďalších pohľadávok záložného veriteľa voči záložnému dlžníkovi podľa dohody z 9.1.2006. Podľa čl. 2. hodnota zálohu, bod 2.1 záloh bol ocenený znaleckým posudkom č. 47/2005 23.10.2005 vypracovaným Ing. E. Z. na hodnotu 170.000,- Sk.

Z obsahu dražobného spisu č. 770005 dražobníka - žalovaného v 2. rade vyplýva, že záložný veriteľ mal pôvodnej žalobkyni oznamovať v oznámení z 11.6.2007 to, že podľa ust. § 151l Obč. zák. začína voči nej výkon záložného práva, pretože proti nej podľa dohody z 9.1.2006 a podľa rozhodcovského rozsudku 1Sob/1109/06 eviduje pohľadávku na istine 130.000,- Sk, na trovách konania 8.000,- Sk a na zmluvnej pokute 159.573,69 Sk.

Dňa 24.7.2007 žalovaný v 1. rade (ešte pod obchodným menom SLOVENSKÝ BYTOVÝ SERVIS, s.r.o.) a žalovaný v 2. rade uzavreli zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby. Pre účely realizácie dobrovoľnej dražby v ten istý deň žalovaný v 1. rade realizoval čestné prehlásenie, podľa ktorého A. F. je jeho dlžníkom a pohľadávka zo zmluvy o zriadení záložného práva zabezpečuje dlh na základe dohody podľa § 570 a nasl. Obč. zák. vo výške 297.573,69 Sk, pričom táto pohľadávka s príslušenstvom so splatnosťou dňa 11.6.2007 je pravá.

Z ust. § 16 ods. 3 ZDD v znení do 31.12.2007 vyplýva, že ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie vlastníka predmetu dražby a dôvod, pre ktorý je navrhované konanie dražby. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva a o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

Práve na aplikáciu tohto ustanovenia dal odvolací súd sa účastníkom vyjadriť. Mal totižto na zreteli, že v rámci realizácie inštitútu dobrovoľnej dražby, v ktorom sa vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 spojený s čl. 20 Ústavy (ako je tomu aj v prejednávanej veci), je v podstate záložca počas celého trvania záložného práva vystavený jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa, ktorého písomné vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť, plní na účely výkonu záložného práva funkciu akéhosi „exekučného titulu“ s priamym dosahom na ústavné práva záložcu. Dôvodne sa natíska otázka, či takáto konštrukcia neodporuje základným súkromnoprávnym zásadám, najmä zásade rovnosti účastníkov súkromnoprávných vzťahov (§ 2 ods. 2 Obč. zák.) s dosahom na čl. 20 Ústavy SR, kedy je vlastníckemu právu nadradené iné vecné právo vykonávané bez verifikácie oprávnenosti a dôvodnosti jeho výkonu zmocneným orgánom štátnej moci (súdom). O to viac vstupuje teda do popredia línia ingerencie súdnej moci pri nútenom výkone súkromného práva podporovaná aj ustálenou judikatúrou Európskeho súdu pre ľudské práva, najmä k čl. 8 Dohovoru o ochrane základných práv a slobôd v znení jeho dodatkových

protokolov (napr. rozsudok vo veci Paulič v. Chorvátsko z 1. marca 2010, rozsudok Novoselelskiy v. Ukrajina (sťažnosť 47148/99).

Nemožno obísť ani Nález Ústavného súdu ČR z 8. marca 2005 sp. zn. Pl. ÚS47/04, ktorým Ústavný súd zrušil ustanovenie § 36 ods. 2 českého zákona o verejných dražbách z dôvodu, že umožňovalo nútenú dražbu majetku bez toho, aby pohľadávka bola priznaná vykonateľným súdnym rozhodnutím, alebo iným kvalifikovaným aktom poskytujúcim záruku vierohodnosti a kontrolovateľnosti. Ústavný súd konštatoval, že otázky, ktoré v právnom štáte musí zodpovedať súd, zákon zveril do „rozhodovania“ živnostníka - dražobníka, pričom z tohto dôvodu je predmetná právna úprava nezlučiteľná s princípmi právneho štátu.

Európska komisia vo vyjadrení zo 6.2.2013 k veci vedenej na Súdnom dvore EÚ č. C-482/12 (konanie o prejudiciálnej otázke k veci vedenej na Okresnom súde Prešov H., H. c/a FINANCREAL s.r.o.) navrhla, aby Súdny dvor poskytol na predloženej prejudiciálnej otázke túto odpoveď:

„Smernica Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa má vo svetle zásady efektivity vykladať v tom zmysle, že bráni uplatňovaniu takej vnútroštátnej právnej úpravy, akou je v prejednávanej veci § 151j ods. 1 Obč. zák. v spojení s ďalšími ustanoveniami právnej úpravy dotknutej vo veci samej, ktorá umožňuje veriteľovi vymôcť plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok tak, že vykoná záložné právo predajom nehnuteľnosti aj napriek námietkam spotrebiteľa a bez posúdenia zmluvných podmienok súdom alebo iným nezávislým tribunálom.“

Aj toto svedčí o tom, že ak aj podľa EK dobrovoľné dražby a vôbec predaj zálohu bez sudcu je euronekonformný, treba sa venovať posudzovaniu veci v konaní o neplatnosť dražby aj z pohľadu takto nastolenej problematiky. Argumentácie žalovaných proti posudzovaniu veci aj pri rešpektovaní týchto pravidiel sú preto nedôvodné.

V slovenskej judikatúre je zatiaľ akceptovaná aj realizácia inštitútu dobrovoľnej dražby, ale z uvedených dôvodov je v dražobnej praxi udržateľná jedine taká interpretácia a aplikácia zákona o dobrovoľných dražbách a súvisiacich právnych predpisov, ktorá vychádza z dôsledného rešpektovania a ochrany ústavných práv a právom chránených záujmov osôb zúčastnených na dražobnom procese, a to pri zachovaní najmä ústavného princípu primeranosti (čl. 1 ods. 1 Ústavy SR), tak ako je už zdôraznené vyššie.

Záložný veriteľ v odvolacom konaní nešpecifikoval ani na výzvu odvolacieho súdu to, čo bolo predmetom (špecifikácia tvrdenej pravosti a výšky pohľadávky) jeho čestného prehlásenia, a teda v podstate „exekučného titulu“, ktorý smeroval k realizácii dražby na uspokojenie nárokov záložného veriteľa.

Treba uviesť to, že záložný veriteľ, žalovaný v 1. rade, nevyužil priestor pre vymáhanie nároku „priznaného“ rozhodcovským rozsudkom. Ak odvádzal svoje nároky od uzavretej zmluvy o zriadení záložného práva z 9.1.2006, mohol urobiť predmetom tohto konania len tie nároky, ktoré spĺňali podmienku pravosti, výšky a splatnosti pohľadávky odvodené od zmluvy o zriadení záložného práva (§ 16 ods. 3 cit. zák.). Ak by sa aj pominulo to, čo predchádzalo zmluve z 9.1.2006, kedy sa ustálil dlh na istine na sumu 130.000,- Sk, „sankcie“ s meškaním dohodnutých splátok tohto dlhu, tak ako sú uvedené v čestnom prehlásení realizovanom dražobníkovi - žalovanému v 2. rade z 24.7.2011 ďaleko prevyšujú samotnú istinu 130.000,- Sk. Za čas od 9.1.2006 do 11.6.2007 by tieto sankcie mali predstavovať v percentuálnom vyjadrení až 128,90 % istiny. Priznanie takýchto nárokov v konaní pred všeobecným súdom by zrejme neprichádzalo do úvahy. Takto dohodnuté výšky zmluvnej pokuty alebo aj z úrokov z pôžičky ďaleko prevyšujúcich úrokovú mieru obvyklú v praxi peňažných ústavov (známu súdu zo skúsenosti v iných veciach), by nebolo možné ináč posúdiť, len ako rozpor s dobrými mravmi v zmysle ust. § 3 ods. 1 Obč. zák..

Dražobník - žalovaný v 2. rade napriek zjavným pochybnostiam o pravosti a výške minimálne tejto časti pohľadávky nad istinu 130.000,- Sk, uvedených v čestnom prehlásení, nevenoval týmto takú pozornosť, aká sa od neho, ako od licencovaného profesionála, dražobníka, pri zabezpečovaní aj práv a záujmov povinného zo záložného práva dôvodne očakáva.

Dražobník pre realizáciu dražby mal k dispozícii znalecký posudok znalca Ing. E. Z. č. 104/2007 z 18.8.2007. Samotný znalec v podanom znaleckom posudku uviedol, že posudok podal bez realizácie

miestnej ohliadky, ktorá mu nebola umožnená (bod I. 9 znaleckého posudku alebo bod II., 2.1.1). Týmto posudkom z 18.8.2007 bola určená všeobecná hodnota predmetu zálohu na sumu 480.000,- Sk. Oproti posudku, na ktorý odkazuje zmluva o zriadení záložného práva, ide o zmenu s nárastom zo sumy 170.000,- Sk na sumu 480.000,- Sk.

Z ust. § 12 ods. 1 ZDD v znení do 31.12.2007 vyplýva povinnosť dražobníka zaistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Uvedený znalec nebol v konaní vypočutý. Zo strany účastníkov konania nebola realizovaná pred súdom prvého stupňa iniciatíva smerujúca k jeho výsluchu. Odvolací súd nemá dôvod meniť závery z predchádzajúceho svojho rozhodnutia, keď zdôraznil, že znalecký posudok ako odhad ceny nehnuteľnosti nemôže byť pri výklade ust. § 12 ods. 1 ZDD vykladaný tak, že by išlo len o formálne naplnenie lítery zákona. Právna relevancia odhadu ceny v čase a mieste obvyklej nachádza výraz v povinnosti takto zistenú cenu publikovať v dražobnej vyhláške adresovanej potencionálnym záujemcom, pre ktorých je táto informácia jednou z určujúcich pre ich rozhodnutie sa dražby zúčastniť. Aj toto je relevantné z pohľadu rešpektovania práv vlastníka draženej nehnuteľnosti. V tejto časti dôvody rozhodnutia súdu prvého stupňa správne poukazujú na to, že bez ohľadu na to, kto zavinil nevykonanie ohodnotenia predmetu dražby ohliadkou, neboli splnené podmienky preto, aby cena v znaleckom posudku Ing. Z. č. 104/2007 zodpovedala cene obvyklej v mieste a čase konania dražby. Treba súhlasiť so žalobcami, ak poukazujú na to, že samotný dražobník v dražobnej vyhláške uviedol cenu 800.000,- Sk a vydražiteľ - žalovaný v 3. rade podľa inzerátov, ktoré sú obsahom spisu, krátko po realizácii dražby, navrhoval predaj tejto nehnuteľnosti za 1. 990.000,- Sk.

Medzi účastníkmi v konaní nebolo sporným ani to, že nebola zverejnená dražba v meste, v ktorom sa nachádzala nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom dražby. Ust. § 11 ods. 4 ZDD vyžaduje uverejnenie dražby na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa nehnuteľnosť nachádza. Dražobník môže nepochybne zverejňovať dražbu aj tak, že ju doručí aj do iného miesta, ale uverejnenie dražby v obci, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, môže mať vplyv na cenu dosiahnutú vydražením. Takúto cenu totižto ovplyvňuje aj úroveň skutočne dosahovaných cien pri predaji rovnakého alebo podobného majetku na tuzemskom trhu v rozhodnej dobe, ale i ďalšie skutočnosti, ako napr. okolnosti, za ktorých bola dražba pripravená a vykonaná, vrátane publicity verejnej dražby alebo počtu účastníkov dražby a ich správania sa na dražbe s tým, že dražba skutočne vytvorí podmienky pre dosiahnutie skutočnej najvyššie dosiahnuteľnej ceny. Toto by sa malo pri dražbe nutne naplniť. Nezverejnenie dražby v meste, na ktorého území sa nehnuteľnosť nachádza, nemôže byť nahradené zverejnením dražby v notárskom centrálnom registri. Tým, že nebola dražba zverejnená v meste, v ktorom sa predmetný dražený byt nachádzal, malo bez akýchkoľvek pochybností vplyv na účasť tých dražiteľov, ktorí mohli mať záujem dražiť práve tento predmet a to práve z dôvodu ich prípadného bývania, či pracovného pôsobenia v tomto teritóriu.

Aj určenie miesta dražby by mal a musel dražobník zvažovať tak, aby mal na zreteli taký typ dražiteľov, ktorí podľa všeobecných skúseností môžu mať najväčší záujem o daný predmet dražby a posúdiť aj to, či geografické umiestnenie predmetu dražby negatívne neovplyvní okruh záujemcov o účasť na dražbe.

Napriek tomu, že predmetný byt sa nachádzal vo Y. V., miesto dražby bolo určené v H.. Určenie miesta dražby vo vzdialenejšom mieste nemusí automaticky znamenať pri realizácii dražby nehnuteľnosti znížený záujem. V prípadoch, keď sa však má uskutočniť dražba nehnuteľnosti určených na bežné bývanie, ako je predmetný byt, možno zo skúsenosti usudzovať, že záujemcami o kúpu takýchto nehnuteľností sú spravidla obyvatelia samotného mesta, či obce, či obyvatelia okolitých obcí, ktorí v danom regióne žijú, pracujú a majú rodinné zázemie, a len v menšej miere osoby zo vzdialenejších miest, ktoré by sa do tohto regiónu prípadne presťahovali. Podľa názoru odvolacieho súdu ust. § 11 ods. 1 ZDD bráni tomu, aby bolo za miesto dražby bežnej nehnuteľnosti (bytu určeného na každodenné bývanie a realizáciu ústavného práva na obydlie priemernej rodiny), určené mesto výrazne vzdialené od miesta, v ktorom sa nachádza dražená nehnuteľnosť, a určené tak bez akéhokoľvek zjavného a rozumne odôvodneného dôvodu, z ktorého by bolo zrejme uľahčenie účasti na dražbe a naplnenie samotného ratio legis zákona o dobrovoľných dražbách. Žalovaný v 2. rade ako dražobník mal a musel predpokladať najväčší záujem o draženie predmetného bytu práve vo Y. V. a v okolí. Argumentácia v odvolacom konaní, že bolo toto miesto zvolené vzhľadom na náročnosť spojenej agendy, nemôže byť ospravedlnením preto, aby dražobník nevykonal dražbu pri rešpektovaní čo najväčšieho záujmu na účasti na dražbe. Takéto konanie dražobníka nepochybne mohlo mať vplyv na účasť na dražbe a tak aj na dosiahnutý výťažok dražby, a tým aj reálne na práva žalobcu, ktorý má ako záložca nárok na

vydanie bez zbytočného odkladu hodnoty výťažku z predaja, ktorá prevyšuje zabezpečenú pohľadávku, po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva (§ 151m ods. 10 Obč. zák.).

Odvolačný súd opakovane zdôrazňuje, že každé ustanovenie zákona o dobrovoľných dražbách je s ohľadom na ingerenciu súkromného dražobného procesu do práv a oprávnených záujmov osôb povinných zo záložného práva potrebné a nevyhnutné vykladať ústavne konformne, a teda aj z pohľadu účelu a zmyslu ochrany Ústavou SR garantovaných základných práv a slobôd (porovnaj aj Nález Ústavného súdu ČR II. ÚS 2164/10). Dražobník ako súkromná osoba je preto ustanovenia citovaného zákona a súvisiacich predpisov povinný vykladať a aplikovať tak, aby nielen že neboli porušené, ale ani len ohrozené práva osôb výkonom záložného práva negatívne dotknuté. Dražobník nie je v pozícii mandátára záložného veriteľa, ktorý má sledovať iba jeho záujem na rýchlom výkone záložného práva za každých okolností. Ak dražobník koná a organizuje a vykonáva dražbu spôsobom, pri ktorom nie sú rešpektované práva a záujmy povinného zo záložného práva, tak ako je uvedené vyššie, sú splnené podmienky uvedené v ust. § 21 ods. 2 ZDD na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Odvolačný súd preto potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa v tej vyhovujúcej časti, ktorou bola táto neplatnosť dobrovoľnej dražby určená.

Odvolačný súd zdôrazňuje, že na účely rozhodnutia nebola rozhodujúca dobromyseľnosť vydražiteľa. Nemožno uprednostniť vydražiteľa pri aj ním zdôrazňovanom strete dvoch vlastníckych práv. Vyššie zdôraznené porušenie ustanovení ZDD v procese realizovanom dražobníkom nemožno pri poskytovaní ochrany oprávnených záujmov žalobcov pominúť a to ani pri argumentácii, že z nepráva (z porušenia povinnosti) vzniklo právo. Práve pravosť a výška pohľadávky obsiahnutá v „prehlásení“ bola v konaní významne spochybnená a nemohla preto ani byť základom pre realizáciu dražby.

Nedôvodná je aj námietka založená na tom, že účastníkom od začiatku konania nebol terajší žalobca A. F.. Žalovaný v 1. rade uzatváral zmluvu o záložnom práve len s pôvodnou žalobkyňou, ktorá bola aj podľa výpisu z LV vtedy výlučnou vlastníčkou bytu. Tvrdenia spochybňujúce tieto skutočnosti neboli relevantne pred súdom prvého stupňa produkované a neboli pre iný záver (aký vyplýval z KN) ani vykonané dôkazy.

Odvolačný súd dal účastníkom konania pred realizáciou nariadeného pojednávania na vedomie aj možnosť predloženia prejudiciálnej otázky Súdnemu dvoru EÚ. Napriek tomu, že vo veci Krajského súdu v Prešove 16Co/93/2012 alebo vo veci Okresného súdu Prešov 17C/4/2012 bola predložená vec Súdnemu dvoru EÚ na výklad ust. § 151j ods. 1 Obč. zák., odvolačný súd dospel k záveru, že môže zásadné otázky potrebné pre rozhodnutie v predmetnej veci vyriešiť aj sám, tak ako je už uvedené vyššie. Pri alternatíve, keď súd prvého stupňa všetky právne relevantné otázky nastolené už v predchádzajúcom rozhodnutí odvolacieho súdu zo dňa 30.9.2011 sp. zn. 14Co/16/2011 nezodpovedal v dôvodoch svojho rozhodnutia, odvolačný súd bol toho názoru, že na základe zopakovaného dokazovania mohol aj bez porušenia dvojinstančnosti civilného súdneho konania skonštatovať vyššie uvedené skutkové závery o skutočnostiach, ktoré ho viedli k právnemu záveru o neplatnosti dobrovoľnej dražby. Záver o neplatnosti dobrovoľnej dražby vyvodil súd prvého stupňa a na podporu jeho záverov odvolačný súd zodpovedajúco po výzve podľa § 213 ods. 2 O.s.p., na základe zopakovaného dokazovania oboznámením listinných dôkazov (§ 213 ods. 3 O.s.p.), a na základe danej možnosti účastníkom vyjadriť sa k nastoleným skutkovým i právnym otázkam dospel k záveru, že je potrebné rozhodnutie súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1 O.s.p potvrdiť.

Súd prvého stupňa ponechal si priestor na rozhodnutie o náhrade trov konania v zmysle ustanovenia § 151 ods. 3 O.s.p.. Z týchto dôvodov podľa § 224 ods. 4 O.s.p. odvolačný súd nerozhodoval ani o náhrade trov odvolacieho konania, o týchto rozhodne v osobitnom rozhodnutí súd prvého stupňa.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.