

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 17Co/56/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8719204168
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 07. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Burešová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2023:8719204168.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Burešovej a členov senátu JUDr. Moniky Juskovej a JUDr. Eduarda Valenčina, v spore žalobcov: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., D. XXX/XX, 2/ E. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., D. XXX/XX, obaja zastúpení JUDr. Martinom Bašistom, advokátom, so sídlom Štefánikova 8, 058 01 Poprad, proti žalovaným: 1/ Profesionálna Dražobná spoločnosť, s.r.o., so sídlom Masarykova 21, Košice 040 01, IČO: 36 583 936, zastúpená právnyimi zástupcami a) Advokátska kancelária Nagy&Zachveja s.r.o, so sídlom Štúrova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 868 272, b) HUSAR AND PARTNERS S.R.O., so sídlom Vojenská 14, 040 01, Košice, IČO: 53 519 141, ktorý je zároveň zástupcom žalovaného v 1/ rade pre doručovanie písomností, 2/ Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, 3/ F. G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX/XX J., 4/ A. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX/XX J., o určenie neplatnosti dražby s prísl., o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Poprad, č.k. 16C/1/2019-119 zo dňa 27. januára 2022 takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalovaným v 1. a 2. rade priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcom v 1. a 2. rade povinným spoločne a nerozdielne s tým, že o výške tejto náhrady rozhodne prvoinštančný súd samostatným uznesením po právoplatnosti veci samej.

Žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcom nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom prvoinštančný súd žalobu zamietol. Žalovaným v 1. až v 4. rade priznal voči žalobcom v 1. a 2. rade zaviazaným spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, pričom o výške náhrady rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2. Prvoinštančný súd, tak rozhodol o žalobe žalobcov, ktorí sa domáhali určenia neplatnosti dražby, ktorá dobrovoľná dražba bola vykonaná dňa 30.10.2012 v priestoroch Notárskeho úradu E. D. K., na ul. K. XXXX/X, J., ktorá bola osvedčená notárskou zápisnicou spísanou dňa 30.10.2012. Predmetom bola dražba nehnuteľností, a to stavba súp. č. XXX, postavená na parc. č. 12 – rodinný dom, zapísaná na LV č. XXX k.ú. C. a pozemky parcela č. 12 - zastavené plochy a nádvoria o výmere 125 m² a parcela č. 13 zastavané plochy a nádvoria o výmere 397 m² zapísané na LV č. XXX k.ú. C., ktoré boli v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov.

3. Prvý krát o uplatnenom nároku žalobcov rozhodol súd prvej inštancie rozsudkom č.k.: 21C/457/2012-317 zo dňa 24.09.2014 tak, že žalobe vyhovel. Uvedený rozsudok po podaní odvolania

žalovanými bol rozsudkom Krajského súdu v Prešove č.k.: 4Co/53/2016-479 zo dňa 31.10.2017 potvrdený a bolo rozhodnuté o trovách odvolacieho konania. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podali dovolanie žalovaní. Dovolací Najvyšší súd SR uznesením sp. zn. 8Cdo/58/2018 zo dňa 5. júna 2019, rozsudok Krajského súdu v Prešove z 31. októbra 2017 pod sp. zn. 4Co/53/2016 a súčasne rozsudok Okresného súdu Poprad z 24. septembra 2014 č.k. 21C/457/2012-317 zrušil a vec vrátil Okresnému súdu Poprad na ďalšie konanie.

Dovolací súd v uznesení uviedol, že aj keď neplatnosť dražby môže byť vyslovená len z dôvodov uvedených v zákone, zákon pre ich uplatnenie na súde žiadnu lehotu neustanovuje. Dôvody, pre ktoré požaduje žalobca označiť dražbu za neplatnú a tieto dôvody musí uviesť v žalobe v trojmesačnej lehote na uplatnenie nároku, nie sú správne. Postačuje, ak je žaloba o neplatnosť dražby podaná včas (3 mesiace od udelenia príklepu) a následne dôvody dražby sa oproti tvrdným dôvodom v žalobe môžu aj meniť, respektíve rozšíriť, pokiaľ vyjdú v priebehu konania najavo. Ďalej dovolací súd vyriešil otázku miesta, kde sa nachádza nehnuteľnosť a miesta, kde prebieha dražba nehnuteľnosti, a dospel k záveru, že v danom prípade neexistujú dôvody vychádzajúce z uvedeného dôvodu na vyslovenie neplatnosti dražby. V prejednávanej veci bola predmetom dražby nehnuteľnosť nachádzajúca sa v k.ú. C. vzdialenej od mesta J. približne 5 km. Prvé 2 kolá dobrovoľnej dražby dňa 19. októbra 2011 a dňa 23. novembra 2011 prebehli v H.. Tretie kolo (6. marca 2012) prebehlo v B., 4. kolo (04.05.2012) v J. a takisto v J. aj 5. kolo dražby dňa 30. októbra 2012. Dražby nehnuteľnosti sa nezúčastnil ani jeden záujemca. Suma dražných nehnuteľností bola znížená na 75%, to je najnižšie podanie a predstavovalo 93.000,- eur. Vzdialenosť miest vykonaných v 1., 2., 3. kole dražby neboli príčinou, že dražby sa nezúčastnili potencionálni dražitelia. Dražitelia sa nezúčastnili ani v prípade, pokiaľ dražba bola konaná v B. (23 km od draženej nehnuteľnosti) a v jednom prípade, ani ak nehnuteľnosť bola dražaná v J. (5 km od nehnuteľnosti). Tým nedošlo k obmedzeniu účasti potenciálnych záujemcov.

Dovolací súd nevidel pochybenie prvoinštančného súdu ani v prípade, pokiaľ v priebehu opakovaných dražieb bol vo veci vykonaný opätovne znalecký posudok na ocenenie predávaných nehnuteľností.

4. Potom, čo bola vec zrušená dovolacím súdom, prvoinštančný súd túto vec opätovne zaevidoval pod sp. zn. 16C/1/2019 a začal opätovne o uplatnenom nároku konať. Prvoinštančný súd vychádzal z tvrdených dôvodov neplatnosti dražby žalobcami. Žalobcovia tvrdili, že dobrovoľná dražba je neplatná z dôvodu, že bola uzatvorená neplatná zmluva o druhom opakovaní dražby (3. kolo), datovanej dňa 28.11.2011 a tým následne aj celý ďalší dražobný proces. Ďalej tvrdili, že zo strany žalovaného nedošlo k splneniu povinnosti podľa § 11 ods. 4 a 5 zák. o dobrovoľných dražbách.

Po vykonanom dokazovaní v prejednávanej veci prvoinštančný súd dospel k záveru, že nárok žalobcov nie je dôvodný. Vychádzal pritom z ust. § 11 ods. 4, 5 zákona o dobrovoľných dražbách, ďalej z ust. § 12 ods. 2, § 16 ods. 1, 2, 3, 4, 5, 10 zákona o dobrovoľných dražbách, ďalej z ust. § 21 ods. 2, § 22 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Aplikoval aj ust. § 39 Občianskeho zákonníka a s poukazom na zmenu procesného predpisu v priebehu konania aplikoval ust. § 470 ods. 1, 2 CSP. Prvoinštančný súd zistil, že žalobcovia v 1. a 2. rade a žalovaný v 2. rade uzatvorili zmluvu o hypotekárnom úvere dňa 20.05.2002, a zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti. Z dôvodu omeškania s plnením záväzkov zo strany žalobcov, žalovaný v 2. rade vyhlásil predčasnú splatnosť úveru k 10.11.2010. Pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby a uzatvoril s dražobníkom, teda žalovaným v 1. rade, zmluvu o dražbe.

Prvá dobrovoľná dražba sa konala dňa 06.09.2011 v Košiciach na základe znaleckého posudku č. 63/2011 zo dňa 20.07.2011. Od tejto dražby bolo upustené z dôvodu, že znalecký posudok nesprávne do ocenenia zahrnul aj iné nehnuteľnosti a ustálil spolu takúto cenu na 172.000,- eur.

Následne žalovaný 2. rade pristúpil k ďalším dobrovoľným dražbám. Mal uzatvorenú zmluvu o výkone dobrovoľnej dražby, spolu vykonal 5 kôl dobrovoľnej dražby.

Prvé kolo sa uskutočnilo dňa 19.10.2011 v Košiciach na základe znaleckého posudku č. 63/2011 zo dňa 06.08.2011, pričom hodnota nehnuteľnosti bola určená na sumu 168.000,-eur. Najnižšie podanie predstavovalo 100 % hodnoty nehnuteľnosti. Dražba bola neúspešná, zúčastnil sa jej len jeden záujemca, ktorý neurobil ani najnižšie podanie.

Ďalšie kolo dražby, a teda prvá opakovaná dražba, sa uskutočnila dňa 23.11.2011 v Košiciach. Vychádzala zo znaleckého posudku č. 63/2011 zo dňa 06.08.2011. Najnižšie podanie predstavovalo 75% hodnoty nehnuteľnosti, t.j. sumu 126.000,- eur. Dražba bola neúspešná, nezúčastnil sa jej žiaden záujemca. Oznámenie (zápisnicu) o jej neúspešnom konaní žalobcovia prevzali dňa 01.12.2011.

K tretiemu kolu dobrovoľnej dražby (2. opakovaná) mala byť uzatvorená zmluva dňa 28.11.2011. V tejto zmluve bolo medzi zmluvnými stranami dohodnuté najnižšie podanie v sume 93.000,- eur (75 % zo sumy 124.000,-eur) bez možnosti zníženia, a to podľa znaleckého posudku č. 12/2012 zo dňa 02.02.2012.

Znalecký posudok č. 12/2012 bol vyhotovený podľa objednávky zo dňa 03.01.2012 na nehnuteľnosti, ktoré boli oceňované v stave k 30.01.2012.

Toto kolo dražby bolo konané dňa 06.03.2012 v B. s tým, že dobrovoľná dražba bola neúspešná, nezúčastnil sa jej žiadny záujemca.

Následne sa uskutočnilo štvrté kolo dobrovoľnej dražby dňa 04.05.2012 v J., kde najnižšie podanie bolo 93.000,- eur (75% zo sumy 124.000,- eur), pričom dražba bola neúspešná, nezúčastnil sa jej žiaden záujemca.

Úspešné bolo až 5. kolo dražby konané dňa 30.10.2012 (4. opakovaná dražba), ktorá sa uskutočnila v J. a nehnuteľnosť bola vydražená za 93.000,- eur, za najnižšie podanie vo výške 75 % zo sumy 124.000,-eur. Vydržateľmi sa stali žalovaní v 3. a 4. rade.

Žalovaný v 1. rade odosielal poštou v dňoch 14.09.2011, 26.10.2011, 15.02.2012, 02.04.2014 a 10.10.2012 v písomnosti L. M. C. s tým, že išlo o žiadosť o uverejnenie oznámenia o dobrovoľnej dražbe na úradnej tabuli obce. Prvoinštančnému súdu sa nepodarilo zistiť reálne zverejnené listiny, pretože tieto už nearchivuje, avšak bolo zistené, že listiny boli vyvesené na úradnej tabuli obce a následne boli aj skartované. Vo všetkých piatich kolách dobrovoľnej dražby boli zverejnené aj inzeráty v regionálnej tlači a žalovaný v 1. rade tieto inzeráty zaplatil. Tieto okolnosti boli zistené z potvrdenia svedkyne, ktorá priamo o tieto úkony žiadala obec, resp. žiadala o zverejnenie informácií v regionálnej tlači.

Prvoinštančný súd sa zaoberal vyhodnotením jednotlivých tvrdených dôvodov neplatnosti dobrovoľnej dražby a vec právne posúdil tak, že považoval prvý tvrdený dôvod žalobcov za dôvodný, a to čiastočne. Je zrejmé, že zmluva o opakovanej dražbe, ktorá bola uzatvorená dňa 28.11.2011, bola antidatovaná, keďže v jej obsahu sa uvádza už znalecký posudok č. 12/2012. Tento znalecký posudok však bol vyhotovený k 30.01.2012 na základe objednávky z 03.01.2012, teda išlo o znalecký posudok z obdobia po uzatvorení zmluvy o vykonaní opakovanej dražby. Teda žalovaní v 1. a 2. uzavreli reálne zmluvu až niekedy po 02.02.2012, kedy bol znalecký posudok č. 12/2012 vyhotovený.

Prvoinštančný súd považoval takýto právny úkon (zmluva zo dňa 28.11.2011) za neplatný podľa § 39 OZ. Žalovaní v 1. a 2. rade sa snažili obísť zákon o dobrovoľných dražbách, kde v ust. § 22 ods. 1 posledná veta v znení účinnom do 30.9.2013 bolo povinnosťou dražobníka uzatvoriť zmluvu o vykonaní opakovanej dražby do 10 dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe. Žalobcom v 1. a 2. rade bolo oznámené, že dražba bola neúspešná (predchádzajúce kolo vykonané dňa 23.11.2011), až dňa 01.12.2011, je teda zrejmé, že k uzatvoreniu zmluvy o vykonaní ďalšej opakovanej dražby došlo oneskorene.

Prvoinštančný súd použil výklad neplatnosti zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby nie pre porušenie zákona o dobrovoľných dražbách, ale pre porušenie ust. § 39 a § 3 Občianskeho zákonníka, kde žalovaní konali aj v rozpore zásadou dobrých mravov.

Táto okolnosť podľa prvoinštančného súdu nemôže byť dôvodom pre neplatnosť ostatných kôl opakovanej dražby (4. a 5. kolo) z dôvodu, že žalobcovia namietajú až neplatnosť dražby uskutočnenej dňa 30.10.2012 (5. kolo). Ak teda mali žalobcovia výhrady voči dražbe uskutočnenej v 3. kole, a to na základe neplatnej zmluvy zo dňa 28.11.2011, mohli napadnúť túto dražbu žalobou na súde a tým dosiahnuť realizáciu novej dražby, prvého kola novej dražby, a nie pokračovanie v dražobnom procese opakovaním dobrovoľných dražieb.

Prvoinštančný súd k uvedenému konštatovaniu však dodal, že žalobcovia nepreukázali, že boli v dôsledku tohto porušenia zákona o dobrovoľných dražbách, resp. Občianskeho zákonníka, dotknutí na svojich právach, a že môže vyhlásiť dražbu za neplatnú.

Prvoinštančný súd v tomto smere vychádzal už z ustálenej súdnej praxe (R9/2021) a skúmal porušenie zákona v priamej súvislosti s dotknutím na právach žalobcov a príčinnú súvislosť. V prípade, ak by došlo k realizácii novej dražby po prípadnom určení neplatnosti tretieho kola dražby z dôvodu neplatnosti zmluvy datovanej dňom 28.11.2011, a teda by došlo k novému prvému kolu dobrovoľnej dražby, dražobník, teda žalovaný v 1. rade, by nemusel určiť najnižšie podanie v rozsahu 100 %, pretože mu tento postup umožňuje ustanovenie § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách v znení účinnom do 30.09.2013. Najnižšie podanie podľa tohto ustanovenia nemôže byť nižšie ako 3/4 hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. Toto zákonné ustanovenie neurčovalo, že najnižšie podanie musí byť v rozsahu 100 % hodnoty nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku. Žalovaný v prvom rade mal k dispozícii znalecký posudok nie starší ako 6 mesiacov, čo je podmienka konania prípadného 1. kola dobrovoľnej dražby. Išlo by o prvé kolo dobrovoľnej dražby, ktoré reálne bolo označené ako 4. opakované kolo dobrovoľnej dražby a konalo sa dňa 04.05.2012.

Žalobcovia neboli dotknutí na svojich právach neplatnosťou zmluvy o 2. kole dobrovoľnej dražby, ale ani 3. kola dobrovoľnej dražby, ktoré sa uskutočnilo v Levoči, ani 4. kolom dobrovoľnej dražby, ktoré sa uskutočnilo v Poprade, pretože týchto opakovaných dražieb sa nezúčastnil žiaden záujemca.

3. a 4. kolo dobrovoľnej dražby, teda dražba, ktorá sa uskutočnila bezprostredne po uzatvorení antidatovanej zmluvy zo dňa 28.11.2011 sa uskutočnili na základe znaleckého posudku č. 12/2012, ktorý ohodnotil cenu nehnuteľnosti na 124.000,- eur, pričom najnižšie podanie podľa § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách bolo 75 % z tejto hodnoty, t.j. 93.000,- eur.

5. kolo dobrovoľnej dražby konanej dňa 30.10.2012 v Poprade bolo kolo, kedy došlo k vydraženiu nehnuteľností žalovanými v 3. a 4. rade za cenu 93.000,- eur, teda za rovnakú sumu, ako bola minimálna suma vyplývajúca z ust. § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, kde najnižšie podanie predstavovalo 3/4 zo 124.000,- eur.

Ďalej prvoinštančný súd skúmal dôvody neplatnosti dražby s poukazom na § 11 ods. 4 a 5 zákona o dobrovoľných dražbách v znení účinnom do 30.09.2013. Prvoinštančný súd nepochyboval, že oznámenia o všetkých dražbách žalovaný 1. rade doručoval L. M. G. C., hoci už konkrétne oznámenia nemal k dispozícii. Žalobcovia v 1. a 2. rade tento dôvod neplatnosti dražby začali namietat až na pojednávaní dňa 14.01.2020. Prvoinštančný súd, vzhľadom na právny názor vyslovený v tejto veci dovolacím súdom, skúmal tento dôvod neplatnosti dražby a dospel k záveru, že žalobcovia tento proces dražby do 14.01.2020 nenamietali a ani ho nepreukázali.

Prvoinštančný súd však zistil a mal dostatočne preukázané, že žalovaný v 1. rade si povinnosti vo vzťahu k obci riadne plnil, Obec tieto oznámenia evidovala a vyvesovala na úradnej tabuli obce. Doklady o tom sa však v obci už nenachádzajú vzhľadom na to, že oznámenia o dražbách skartovala. Tento proces žalobcovia v priebehu realizácie dražby nikdy nenamietali. Prvoinštančný súd preto vychádzal z týchto nepriamych dôkazov a z čestného vyhlásenia zamestnankyne žalovaného v 1. rade, ktorá plnila pokyny vo vzťahu k regionálnej tlačii a L. C.. Dospel k záveru, že tento dôvod neplatnosti dražby neexistuje.

Prvoinštančný súd o trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, 2 CSP. Priznal nárok na náhradu trov konania úspešným žalovaným voči neúspešným žalobcom zaviazaným spoločne a nerozdielne v plnom rozsahu.

5. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podali odvolanie žalobcovia. Žalobcovia žiadali, aby odvolací súd zmenil prvoinštančný rozsudok tak, že určí neplatnosť opakovanej dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti konanej dňa 30.12.2012, alebo aby zrušil rozsudok prvoinštančného súdu a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a dokazovanie. Uplatnil si náhradu trov konania. Prvoinštančný súd podľa žalobcov vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP).

Prvoinštančný súd jednoznačne určil porušenie zákona pri procese opakovanej dobrovoľnej dražby, keď zmluva o vykonaní opakovanej dražby zo dňa 28.11.2011 bola antidatovaná z poukazom na to, že v svojom obsahu odkazovala na znalecký posudok, ktorý bol vyhotovený až 02.02.2012 podľa objednávky zo dňa 03.01.2012 a nehnuteľnosti boli ocenené k 30. januáru 2012.

Žalobcovia uviedli, že o tomto dôvode neplatnosti dobrovoľnej dražby sa dozvedeli po tom, čo nahliadli do dražobného spisu, ktorý bol pripojený ku konaniu vo veci samej. Keďže pri opakovaných dražbách došlo k pochybeniu, dražba, ktorá bola predmetom vydraženia nehnuteľností dňa 30.12.2012 je neplatná, opakovaná dražba nemala byť po ukončení neplatného kola dražby vykonaná, ako sa to stalo v prejednávanej veci. Keďže nebolo platne ukončené tretie kolo dražby, zákon vylučuje, aby sa pokračovalo vo vykonávaní ďalších kôl tej istej dražby a že by ostatné kolá dražby ako opakované kolá dražby boli považované za platné. Preto nebolo možné v piatom kole dražby nehnuteľnosť ani vydražiť.

6. K odvolaniu žalobcov zaujal písomné stanovisko žalovaný v 1. rade, ktorý navrhol, aby odvolací súd rozsudok prvoinštančného súdu potvrdil ako vecne správny a zaviazal žalobcov na plnú náhradu trov odvolacieho konania. Uviedol, že sa stotožňuje s názorom prvoinštančného súdu. Ak by tretie kolo dražby (druhá opakovaná dražba) bola neplatná, došlo by k novému prvému kolu dražby, kde by ocenenie nehnuteľnosti vychádzalo z § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách a najnižšie podanie by predstavovalo 3/4 hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, čo sa aj v prejednávanej veci stalo.

Takýmto porušením zákona o dobrovoľných dražbách neboli však žalobcovia fakticky nijako dotknutí na svojich právach.

7. Žalovaná v 2. rade žiadala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu ako vecne správny potvrdil. Poukázala aj na závery rozhodnutia prvoinštančného súdu a na skutočnosť, že

žalobcovia nepreukázali, že boli na svojich právach dotknutí. Uplatnila si náhradu trov odvolacieho konania.

8. Odvolací súd v rámci kompetencií vyplývajúcich z ust. § 34 CSP preskúmal napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu podľa zásad uvedených v § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP a contrario, a zistil, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je správne. Odvolací súd sa stotožňuje so správnymi závermi prvoinštančného rozhodnutia, na tieto v celom rozsahom poukazuje, závery prvoinštančného súdu nielen po skutkovej, ale aj po právnej stránke sú správne.

9. Odvolací súd je skutkovým stavom tak, ako ho zistil prvoinštančný súd a ako sa v priebehu celého procesu ustálil, viazaný. V odvolacom konaní zmena skutkového stavu nenastala žiadna.

Odvolací súd je viazaný aj odvolacími dôvodmi.

Preto odvolací súd sa bližšie zaoberal len odvolacím dôvodom, ktorý spočíval v nesprávnom právnom posúdení veci týkajúcej sa posúdenia neplatnosti dražby k dôvodu neplatnosti dražby spočívajúcom v antdatovaní zmluvy o opakovanej dražbe.

Dôvody týkajúce sa zverejňovania dražby nehnuteľností na obecnej tabuli v Gánovciach predmetom odvolania neboli, a preto nebol dôvod sa týmto dôvodom, ktorý prvoinštančný súd posúdil ako dôvod, ktorý nespôsobuje neplatnosť dražby, zaoberať.

10. Nesprávne právne posúdenie veci predstavuje právnu vadu rozhodnutia. Tento odvolací dôvod je naplnený v prípade, keď na zistený skutkový stav súd neaplikoval príslušnú právnu normu, alebo aplikoval nesprávnu právnu normu, prípadne obsah správnej právnej normy nesprávne interpretoval, alebo správne zvolenú a správne interpretovanú právnu normu nesprávne aplikoval.

Odvolací súd nezistil žiaden dôvod nesprávneho právneho posúdenia veci. Podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý platil v čase od 01.01.2009 do 30.09.2013, platilo, že 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. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu, okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, v tom prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

11. Citované zákonné ustanovenie umožňuje žalobcom (alebo iným osobám) podať žalobu na neplatnosť dražby v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona a súčasne ak osoba, teda žalobca tvrdí, že tým boli dotknuté jeho práva. Tento druh žaloby je rozdielny od všetkých žalôb, ktoré pripúšťa v svojom ust. § 137 CSP. Ide o jediný prostriedok nápravy v prípade, pokiaľ sa jedná špeciálneho konania o dobrovoľných dražbách.

Prvoinštančný súd skúmal podmienky, za ktorých žalobcovia ako dotknuté osoby a ako pôvodní vlastníci nehnuteľností tvrdili, že došlo k porušeniu tohto zákona.

Z obsahu spisového materiálu, ale aj z prejavov strán sporu nie je sporné, že k porušeniu zákona v súvislosti s realizáciou dražby došlo, pretože tretie kolo opakovanej dražby, ktoré sa konalo dňa 06.03.2012, bolo realizované na základe zmluvy, ktorá, ako sa to nakoniec zistilo, a vyplýva to aj z dôkazov pred prvoinštančným súdom, bola antdatovaná, ktorá dohoda o dobrovoľnej dražbe je považovaná za absolútne neplatný právne úkon a teda ide o dražbu, na ktorú neboli splnené podmienky tým, že bola uzatvorená riadna zmluva o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby. Skutočnosť, že postupom podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách môžu žalobcovia ako jediným spôsobom chrániť svoje práva v procese výkonu dobrovoľnej dražby, je potrebné toto pochybenie považovať za natoľko vážne, že môže mať vplyv a má vplyv na platnosť ďalších procesných úkonov v procese opakovaných dražieb.

12. Nepostačuje však len zistenie, že došlo k porušeniu zákona, ale zároveň je potrebné zistiť, či žalobcovia tvrdia, že boli dotknutí na svojich právach.

Žalobcovia v priebehu celého konania poukazovali na to, že výsledkom nebolo speňaženie nehnuteľností v požadovanej výške, kde cena nehnuteľnosti, za ktorú bola vydražená je nižšia, ako v minulosti mali možnosť ju realizovať prostredníctvom realitnej kancelárie.

Prvoinštančný súd správne skúmal, či reálne boli žalobcovia dotknutí na svojich vlastníckych právach k nehnuteľnosti. Žalobcovia tvrdili vznik určitej finančnej ujmy. Vznik tejto ujmy nie je sporný vzhľadom

na to, že boli predložené v minulosti listiny, podľa ktorých ešte v roku 2010 (poznámka odvolacieho súdu: pred začatím procesu dobrovoľnej dražby) mohli prostredníctvom realitnej kancelárie realizovať svoju nehnuteľnosť na trhu za 250.000,- eur. K tomu však nedošlo. Pre účely realizácie dobrovoľnej dražby boli vykonané viaceré znalecké posudky, a to znalecký posudok č. 63/2011 z 20.07.2011 bol posudok, ktorý mal za príčinu upustenie od dražby konanej dňa 06.09.2011, pretože obsahoval nesprávne údaje. Ďalej bol použitý opravený znalecký posudok č. 63/23011 zo 06.08.2011, ktorý ustálil hodnotu nehnuteľnosti na 168.000,- eur. Tento znalecký posudok v druhom kole dražby (v prvej opakovanej dražbe dňa 23.11.2011) bol tiež podkladom pre určenie najnižšieho podania, ktoré bolo ustálené na 126.000,- eur.

Pri treťom kole dražby (druhá opakovaná dražba) dňa 06.03.2012 si dražobník dal vypracovať nový znalecký posudok na ocenenie nehnuteľnosti a podľa znaleckého posudku 12/2012 nehnuteľnosť bola ocenená na 124.000,- eur. Toto kolo dražby vychádzalo z najnižšieho podania vo výške 93.000,- eur.

Ďalšie kolo dražby 4. mája 2012 vychádzalo taktiež z najnižšieho podania vo výške 93.000,- eur a piate kolo dražby, kedy bola nehnuteľnosť vydražená tiež z najnižšej sumy 93.000,- eur. Opakovaná dražba nadväzuje na skôr vykonanú dražbu, ktorá bola vykonaná a oznámená a realizovaná neúspešne. Opakovanú dražbu možno vykonať výhradne na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby, ktorá v danom prípade absentuje, teda ku dňu vykonania opakovanej dražby dňa 06.03.2012 neboli platne dohodnuté podmienky dražby. Taktiež nebolo zistené, že by dohoda o opakovanej dražbe bola uzatvorená v prekluzívnej lehote 10 dní, ako to vyplýva z ust. § 22 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Tým sa založil dôvod neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 06.03.2012 ako opakovanej dražby. Ďalšia dražba vykonaná dňa 04.05.2012 bola dražbou, ktorá nemala charakter opakovanej dražby, ale mala charakter prvého kola dražby.

Táto okolnosť je dôležitá pri skúmaní vzniku reálnej ujmy na právach žalobcov. Tým, že 4. kolo opakovanej dražby 04.05.2012 má charakter prvého kola dražby, kde podľa platného znaleckého posudku 12/2012 nehnuteľnosť bola ocenená na 124.000,- eur a vydražiteľ a oprávnení sa môžu podľa § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách dohodnúť na najnižšom podaní minimálne v rozsahu 3/4 ceny nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom, dohoda o dobrovoľnej dražbe, ktorá bola vykonaná 04.05.2012 je platná a proces dobrovoľnej dražby dňa 04.05.2012 je s poukazom na uvedené okolnosti správny, keď za najnižšie podanie bola určená suma 93.000,- eur, ktorá však napriek tomu, že sa dražby nezúčastnil žiaden záujemca, získaná nebola. Najnižšie podanie v ďalšom kole dražby, a to v piatom kole opakovanej dobrovoľnej dražby dňa 30.10.2012 bolo opäť najnižšie podanie určené na 93.000,- eur za ktorú sumu žalovaní v 3. a 4. rade túto nehnuteľnosť vydražili. Tým, že vydražená suma zodpovedá najnižšiemu možnému podaniu podľa § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách aj v procese, ktorý bol narušený zistením porušením zákona o dobrovoľných dražbách pri dražbe dňa 06.03.2012 nie je v príčinnej súvislosti s dotknutím práv žalobcov. Teda žalobcovia síce preukázali porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, aj tvrdili, že boli dotknutí na svojich právach, dotknutie na ich právach však preukazné prvoinštančným súdom nebolo, a preto správne postupoval prvoinštančný súd, keď pre absenciu druhej zákonnej podmienky úspešnej žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby žalobu žalobcov zamietol.

Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na ustálenú rozhodovaciu prax v obdobných veciach a názor najvyššej súdnej autority vyjadrený v uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28.08.2020 pod sp. zn. 6Cdo/66/2019, ktoré je súčasťou Zbierky stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 1/2021 ako R9/2021.

13. Preto odvolací súd napadnutý prvoinštančný rozsudok postupom podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako právny potvrdil.

14. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 CSP a § 262 ods. 1, 2 CSP. Žalovaní boli v odvolacom konaní úspešní v plnom rozsahu, a preto im patrí nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Žalovaní v 1. a 2. rade sa vo veci písomne vyjadrili, v súvislosti s odvolacím konaním im vznikli odvolacie trovy. Žalovaní v 3. a 4. rade písomne stanovisko k odvolaniu žalobcov nezaujali, z obsahu spisu im žiadne trovy nevyplývajú, preto odvolací súd aj s použitím ustanovenia čl. 17 základných princípov CSP im nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

15. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

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

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 CSP v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).