

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 6Co/213/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3111206023
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Stanislava Marková
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2014:3111206023.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte, zloženom z predsedu JUDr. Romana Hargaša a členov JUDr. Stanislavy Markovej a JUDr. Aleny Záhumenskej, v právnej veci navrhovateľov X/Kariny S., štátnej občianky Slovenskej republiky a 2/ M. S., štátneho občana Slovenskej republiky, obaja bytom S. G. XXX, zastúpení JUDr. Jánom Legerským, advokátom, Nám. Sv. Anny 15/25, Trenčín, proti odporcom 1/ Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Bratislava, Michalská č. 18, IČO 36 854 130, 2/ Dražobná spoločnosť a.s., so sídlom Bratislava, Gunduličova č. 3, IČO 35 849 703, zastúpený Advokátskou kanceláriou STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., so sídlom Bratislava, Vlčkova 18, IČO 36 795 038, 3/ I. Y., štátnemu občanovi Slovenskej republiky a 4/ I. Y., štátnej občianke Slovenskej republiky, obaja bytom S. G. XXX, odporkyňa 4/ právne zastúpená JUDr. Michaelou Kajabovou, advokátkou so sídlom v Bratislave, Kpt. Rašlu č. 4, o neplatnosť dobrovoľnej dražby, na odvolania odporcu 1/ a odporcu 2/ proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 26. júna 2012, č. k. 11C/58/2011-373, v senáte jednohlasne takto

rozhodol:

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

o d ô v o d n e n i e :

Rozsudkom Okresného súdu Trenčín zo dňa 26. júna 2012, č. k. 11C/58/2011-373, bolo rozhodnuté nasledovne:

„Určuje sa, že opakovaná dražba nehnuteľností zapísaných u Katastrálneho úradu v Trenčíne - Správy katastra Trenčín, v katastri nehnuteľností pre okres U., obec S. G. a katastrálne územie S. G., na liste vlastníctva č. XXXX v časti ako parcely registra C, evidované na katastrálnej mape - parc. č. XXXX/XX - ostatné plochy vo výmere 546m², parc. č. XXXX/XX. - orná pôda vo výmere 283m², parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 41m², parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 130m² a ako stavby garáž súp. č. XXXX na parc. č. XXXX/XX a rodinný dom súp. č. XXX na parc. č. XXXX/XX, ktorá sa konala dňa 16.12.2010 a ktorej priebeh bol osvedčený notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou z Notárskeho úradu so sídlom v Bratislave, Šafárikovo nám. Č. 4, notárskou zápisnicou č. T NZ XXXXX/XXXX, T. XXXXX/XXXX zo dňa 16.12.2010 je neplatná. O náhrade trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.“

V odôvodnení rozsudku okresný súd uviedol, že navrhovatelia sa podaným návrhom po konečnej úprave domáhali vydania rozhodnutia, ktorým by súd určil, že je neplatná opakovaná dražba nehnuteľností zapísaných u Katastrálneho úradu v Trenčíne - Správy katastra Trenčín v katastri nehnuteľností pre okres Trenčín, obec S. G. a kat. úz. S. G. na liste vlastníctva č. XXXX v časti ako parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. XXXX/XX - ostatné plochy vo výmere 546m², parc. č. XXXX/XX - orná pôda vo výmere 283m², parc. č. XXXX/XX - zastavanej plochy a nádvoria vo výmere 41m² a

parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoría vo výmere XXXmX a ako stavby garáží súp. č. XXXX na parc. č. XXXX/XX a rodinný dom súp. č. XXX na parc. č. XXX/XX, ktorá sa konala dňa 16.12.2010 a ktorej priebeh bol osvedčený notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou z Notárskeho úradu so sídlom v Bratislave, Šafárikovo nám. č. 4 notárskou zápisnicou č. N XXXX/XXXX, Nz XXXXX/XXXX, T. s XXXXX/XXXX zo dňa 16.12.2010. V návrhu uviedli, že boli každý samostatne v podiele 1/2 podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností. Odporca 1) sa na základe zmluvy o zlúčení stal univerzálnym právnym nástupcom spoločnosti ISTROBANKA, a.s., IČO 31 331 491 so súčasným prevzatím všetkých práv a záväzkov tejto zaniknutej spoločnosti. Odporcovia 3) a 4) sa ako účastníci opakovanej dobrovoľnej dražby konanej na návrh odporcu 1) dňa 16.12.2010 stali ako manželia vydražiteľmi a výlučnými vlastníkami predmetných nehnuteľností.

Navrhovateľ 1) ako dlžník uzavrel s uvedenou spoločnosťou ako veriteľom Úverovú zmluvu č. 88030-532103/4900 zo dňa 14.06.2006, na základe ktorej bol navrhovateľovi 1) poskytnutý zo strany tohto veriteľa hotovostný úver v celkovej výške 15.933,08 Eur. Poskytnutý úver sa navrhovateľ 1) ako dlžník zaviazal splácať v pravidelných mesačných splátkach maximálne vo výške 114,75 Eur (3.457,- Sk) do 15.05.2025. Na zabezpečenie pohľadávky veriteľa - spoločnosti ISTROBANKA, a.s., vyplývajúcej z tejto úverovej zmluvy, bola medzi touto spoločnosťou ako záložným veriteľom a navrhovateľmi 1) a 2) ako záložcami uzavretá Zmluva o zriadení záložného práva k podielom na nehnuteľnosť č. ZN 12/103/2006 zo dňa 14.06.2006, na základe ktorej bolo v prospech tohto záložného veriteľa zriadené záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam ako celku a na základe ktorej bol vklad záložného práva do katastra nehnuteľností povolený Správou katastra Trenčín pod č. V 2426/06. Všetci odporcovia s týmto návrhom nesúhlasili.

Okresný súd ďalej v odôvodnení rozsudku uviedol podrobný obsah vyjadrení účastníkov a vykonaných dôkazov, na obsah ktorých týmto odvolací súd poukazuje.

Okresný súd poukázal na znenie ustanovení § 2 písm. a), § 6 ods. 1, § 7 ods. 1, 2 § 12 ods. 4 § 16 ods.1,2,3, 4 § 21 ods. 2,4 zák. č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 527/2002n Z. z.), § 151l ods. 1, § 151j ods. 1, § 151m ods. 9, § 3 ods. 1, § 37 ods. 1 a § 39 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Na základe vykonaného dokazovania po právnom posúdení veci dospel k záveru, že návrh na určenie neplatnosti dražby je dôvodný. V prejednávanej veci napriek tomu, že žalobný petit má formu určovacej žaloby, nejde o určovaciu žalobu v pravom slova zmysle podľa ustanovenia § 80 písm. c) O.s.p. Právo dotknutej osoby domáhať sa svojej ochrany prostredníctvom žaloby o určenie neplatnosti dražby priamo vyplýva z ustanovenia § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z.. V takýchto prípadoch ide teda o tzv. žalobu svojho druhu v zákone výslovne upravenú. Právny záujem na určení neplatnosti dobrovoľnej dražby pri tejto žalobe vyplýva priamo z ustanovenia § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z. a netreba ho v priebehu konania výslovne tvrdiť, ani preukazovať. Z tohto dôvodu pri žalobe o neplatnosť dobrovoľnej dražby podľa uvedeného ustanovenia neprichádza do úvahy skúmanie naliehavého právneho záujmu, ako je to pri určovacích žalobách podľa ustanovenia § 80 písm. c) O.s.p.

Okresný súd zistil, že príklep na dražbe predmetných nehnuteľností bol odporcom 3/ a 4/ udelený dňa 16.decembra 2010. Návrh vo veci samej bol na súd podaný dňa 16. marca 2011, z čoho je nesporné, že bol podaný v trojmesačnej prekluzívnej lehote v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z.. Rovnako navrhovatelia 1/, 2/ v zmysle § 21 ods. 4 citovaného zákona správne vymedzili okruh účastníkov súdneho konania o neplatnosť dražby, keď tohto sa zúčastnili navrhovateľ dražby (odporca 1/), dražobník (odporca 2/), vydražiteľia (odporcovia 3/ a 4/).

Podľa názoru okresného súdu v prejednávanej veci navrhovatelia uplatnili svojím návrhom vo veci samej právo dovolať sa relatívnej neplatnosti spornej dražby. Hmotnoprávne neboli povinní výkon tohto svojho práva odôvodniť ani skutkovo, ani právne. Nakoľko však je súdne neuplatnenie tohto práva v určenej lehote spojené s následkom preklúzie, boli povinní v žalobe toto svoje uplatnené právo skutkovo vymedziť, teda uviesť, na akých skutkových základoch ho uplatňujú. Súčasťou musí byť vzhľadom na ustanovenie § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách i tvrdenie, že danými skutkovými okolnosťami bolo zasiahnuté do práv navrhovateľov a akým spôsobom. Navrhovatelia môžu svoj skutkový prednes

počas konania modifikovať, dopĺňať a meniť. Súdu nebráni vysloviť neplatnosť dražby aj na základe takej skutkovej okolnosti, ktorú síce navrhovatelia v žalobe uviedli, hoci výslovne nenamietali jej rozpor so zákonom, ani ju výslovne neoznačili za dôvod neplatnosti dražby.

Okresný súd ďalej uviedol, že inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s možným dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 v spojení s čl. 20 ústavy (ako je tomu aj v prejednávanej veci), a to bez akejkoľvek (preventívnej) ingerencie súdnej moci. Záložca je tak 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 "exekučného titulu" s priamym dosahom na ústavné práva záložcu. V podstate je vlastníckemu právu nadradené iné vecné právo, vykonávané bez verifikácie oprávnenosti a dôvodnosti jeho výkonu zmocneným orgánom štátnej moci (súdom). Líniu ingerencie súdnej moci pri nútenom výkone súkromného práva podporuje aj ustálená judikatúra 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 Paulić v. Chorvátsko z 1. marca 2010, rozsudok Novoseletskiy v. Ukrajina (Sťažnosť 47148/99).

Podľa záverov okresného súdu medzi účastníkmi nebolo sporné, že odporca 1/ resp. jeho právny predchodca ako veriteľ poskytol navrhovateľovi 1/ ako dlžníkovi úver, ktorý bol zabezpečený záložným právom k nehnuteľnostiam, bližšie popísaným vo výroku rozsudku, vo vlastníctve navrhovateľov 1/, 2/. Taktiež medzi účastníkmi nebolo sporné, že odporca 1/, ako záložný veriteľ, pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, a to prostredníctvom odporcu 2/, ako dražobníka. Nebolo sporné ani to, že v rámci výkonu dobrovoľnej dražby predmetnú nehnuteľnosť príklepom nadobudli do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželia - odporcovia 3/,4/ ako vydražiteľia. Nakoniec medzi účastníkmi nebolo ani to sporné, že oznámenie o zosplatnení hypotekárneho úveru ku dňu 23.10.2008 nebolo dlžníkom reálne doručené, pri doručovaní oznámenia o začatí výkonu záložného práva navrhovateľom použil právny predchodca odporcu 1/ fikciu doručenia, keď zásielky, obsahujúce túto listinu, sa od navrhovateľov vrátili ako nedoručiteľné (adresáti sa na adrese doručovania nezdržovali). Z vykonaného dokazovania je nesporné, že navrhovateľ 2/ dňa 09.02.2007 požiadal odporcu 1/ o zmenu korešpondenčnej adresy k bežnému účtu.

Navrhovatelia v konaní namietali pochybenie v rámci výkonu dobrovoľnej dražby, keď znalecký posudok nezohľadňoval cenu investícií do nehnuteľností. Predovšetkým však výslovne namietali, že postup, ktorý predchádzal opakovanej dobrovoľnej dražbe, na ktorej sa vydražili predmetné nehnuteľnosti, bol celkom nezákonný a rozporný z dôvodu, že zo strany odporcu 1) im vôbec nebolo doručené písomné oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle ustanovenia § 151I ods. I Občianskeho zákonníka. Okresný súd sa s touto námietkou navrhovateľov v celom rozsahu stotožnil, nakoľko písomné oznámenie záložného veriteľa záložcom o začatí výkonu záložného práva je základnou hmotnoprávnou podmienkou výkonu záložného práva. S doručením oznámenia sú spojené právne účinky inhibitoria vo vzťahu k predmetu dražby. V tomto smere má toto oznámenie povahu obdobnú ako nariadenie exekúcie.

V dôsledku absencie oznámenia navrhovateľom 1/, 2/ o zosplatnení konkrétneho úveru a oznámenia začatia výkonu záložného práva podľa názoru okresného súdu navrhovateľ dražby nemohol platne písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Jeho písomné vyhlásenie je v rozpore 151I ods. 1 Občianskeho zákonníka a v dôsledku rozporu so zákonom je neplatné, nemá zákonom stanovené právne účinky. Následkom toho v zmluve o vykonaní dražby absentuje písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby o možnosti dražiť predmet dražby, plniace funkciu "exekučného titulu" na účely výkonu záložného práva. V zmysle § 39 OZ je takýto právny úkon absolútne neplatným právnym úkonom. Vzhľadom na to, že zmluva medzi odporcami 1/ a 2/ o vykonaní dražby bola podkladom na vykonanie dobrovoľnej dražby, dražba bola realizovaná bez toho, aby bola splnená podmienka na jej uskutočnenie a to existencia platnej písomnej zmluvy o jej vykonaní. Následkom toho nemožno ani samotnú dobrovoľnú dražbu považovať za platnú.

Na základe uvedeného záveru okresný súd návrhu vo veci samej v celom rozsahu vyhovel. Pokiaľ ide o námietky navrhovateľov ohľadom určenia všeobecnej ceny nehnuteľností znalcom Ing. D., keď namietali, že ním určená hodnota nehnuteľností nezohľadňuje peňažné prostriedky preinvestované do nehnuteľností, okresný súd poukázal na to, že táto argumentácia navrhovateľov neobstojí vzhľadom na to, že cena nemôže vyjadrovať len rozsah preinvestovaných prostriedkov, ale je ovplyvnená viacerými faktormi. Navrhovatelia boli v dostatočnom predstihu s cenou oboznámení, mali možnosť v rámci dražobného konania sa vyjadriť k znaleckému posudku, ktorý však v rámci dražobného konania žiadnym spôsobom nenamietali. Podľa názoru okresného súdu bola splnená zákonná podmienka v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., keď dražobník zaistil ohodnotenie predmetu dražby. Vzhľadom na uvedené okresný súd ďalšie dokazovanie v súlade so zásadou hospodárnosti konania nevykonával.

V súvislosti s náhradou trov konania okresný súd rozhodol, že o náhrade trov konania bude rozhodnuté podľa § 151 ods.3 O.s.p. po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej samostatným uznesením.

Proti tomuto rozsudku podali včas odvolanie odporca 1/ a prostredníctvom právneho zástupcu aj odporca 2/.

Odporca 1/ podal odvolanie z dôvodu, že rozsudok okresného súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci podľa § 205 ods. 2 písm. f) O.s.p. Vyslovil nesúhlas s právnymi závermi okresného súdu. Podľa jeho názoru v konaní jednoznačne preukázal, že zasielal písomnosti navrhovateľom na adresu, vedenú v jeho informačnom systéme, ktorú adresu uviedli jeho právny predchodcov, ISTROBANKA a.s., a to Nová Dubnica, Gagarinova 12. Navrhovatelia zmenu tejto adresy nikdy neoznámili a nepožiadali o zmenu na úverových účtoch, čo bolo ich povinnosťou. Zmena adresy navrhovateľov zo dňa 9.2.2007 v súvislosti so zmenou ich bydliska bola oznámená iba v súvislosti s bežným účtom, ktorá zmena adresy pre bežný účet bola v informačnom systéme zaznamenaná. Je pritom bežnou praxou, že ak má klient v jednej banke viac produktov, tieto sú vedené v informačnom systéme samostatne. Preto ak chce, aby bola vykonaná zmena v rámci niekoľkých produktov, je potrebné požiadať o zmenu osobitne pre každý produkt. V tejto súvislosti odporca 1/ poukázal na konštatovanie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v rozhodnutí zo dňa 30.11.2011, sp. zn. 6 Cdo 26/2011, podľa ktorého skutočnosti predchádzajúce dražobnému procesu nie sú dôvodom na vyhlásenie dražby za neplatnú v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách a dôvodom určenia neplatnosti dražby môže byť len nedostatok zákonom o dobrovoľných dražbách predpísaných náležitostí, t. j. rozpor s objektívnym právom. Odvolateľ ďalej poukázal na to, že vyhlásenie navrhovateľa dražby o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky sa vzťahuje k § 3 zákona o dobrovoľných dražbách a nie na ustanovenie § 151 Občianskeho zákonníka, pretože zákon stanovuje predmety dražby, ktoré nie je možné dražiť. Preto vyhlásenie odvolateľa, ako navrhovateľa dražby, o možnosti dražiť predmet dražby, je platné, nakoľko z ustanovenia § 3 nevyplýva, že v čase realizácie dražby nebolo možné dražiť predmet dražby. Odvolateľ ďalej uviedol, že navrhovatelia neboli v prejednávacom prípade nijako dotknutí na svojich právach. Navrhovateľom boli na základe dobrovoľne uzavretých zmlúv poskytnuté finančné prostriedky a predloženou emailovou komunikáciou bolo preukázané, že vedeli dlhú dobu o pripravovanej dražbe. Všetky záväzky navrhovateľov voči odvolateľovi boli z výťažku dražby v plnom rozsahu uspokojené. V prípade vyslovenia neplatnosti dražby je predpoklad, že v budúcnosti nebude možné uspokojiť prípadnú pohľadávku v celom rozsahu. Odvolateľ tiež poukázal na ustálenú súdnu prax, podľa ktorej nie každé porušenie zákona o dobrovoľných dražbách má za následok neplatnosť dražby. Súd určí neplatnosť dražby v prípade, ak bolo porušenie v takom rozsahu, že malo vplyv na vydraženie predmetu dražby, čo sa v danom prípade nestalo. Preto navrhol, aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok tak, že návrh ako nedôvodný zamietne a navrhovateľovi 1/ uloží povinnosť nahradiť odvolateľovi trovy konania do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Odporca 2/ podal dovolanie z dôvodu, že rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci podľa § 205 ods. 2 písm. f) O.s.p. Podľa názoru odvolateľa, vyhlásenie navrhovateľa dražby o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky a o možnosti dražiť predmet dražby, nie je právnym úkonom a teda nemôže byť ani absolútne neplatným právnym úkonom, keďže nemá náležitosti právneho úkonu (prejav vôle, zameranie prejavu vôle, uznanie prejavu vôle právnym poriadkom a nastúpenie právnych následkov). Takéto vyhlásenie navrhovateľa nemá vplyv na pravosť, výšku alebo dokonca

splatnosť pohľadávky. Dôvody, ktoré spôsobujú nemožnosť dražby, sú uvedené v § 3 ods. 2 až 8 zákona č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov. Ak teda neexistuje prekážka podľa § 3 ods. 2 uvedeného zákona, je možné, aby boli predmetom dražby všetky veci, práva a iné hodnoty, ktoré sú prevoditeľné. Možnosť dražiť predmet dražby je teda dôsledkom neexistencie prekážok, uvedených v § 3 ods. 2 až o uvedeného zákona. Tieto vyhlásenia teda nemajú vplyv na vznik zmenu, ani zánik práv a povinností. Podľa názoru odvolateľa okresný súd sa nevyporiadal ani s ďalšou podmienkou pre určenie neplatnosti dražby, teda že navrhovatelia boli dotknutí na svojich právach ich porušením, keďže nemôžu tvrdiť, že nemali o realizácii záložného práva vedomosť. Podľa názoru odvolateľa, ak by chcel zákonodarca spojiť s nepravdivým vyhlásením navrhovateľa dražby účinky neplatnosti dražby, urobil by tak v ustanovení § 33 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. V uvedenom ustanovení však zakotvil absolútnu zodpovednosť navrhovateľa za správnosť jeho vyhlásenia, čím je zabezpečená ochrana záložného dlžníka. Odvolateľ ďalej odvolanie oprel o záver, podľa ktorého dražbu možno vyhlásiť za neplatnú iba z dôvodu porušenia zákona o dobrovoľných dražbách, čo v konaní nebolo preukázané, ktorý záver vyplýva z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 30.11.2011, sp. zn. 6 Cdo 26/2011. Navrhovatelia v prejednávanom prípade nenamietali porušenie ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, ale namietali porušenie ustanovenia § 1511 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V zmysle uvedenej súdnej praxe porušenie uvedeného ustanovenia Občianskeho zákonníka nie je porušením zákona o dobrovoľných dražbách. Preto pre prípad, že by vyhlásenie navrhovateľ dražby o možnosti dražiť nebolo pravdivé, je možné sa domáhať náhrady škody podľa § 33 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Podľa názoru odvolateľa v prejednávanom prípade nebola splnená podmienka pre určenie neplatnosti dražby, spočívajúca v porušení ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách a ani to, že navrhovatelia by boli dotknutí na svojich právach v súvislosti s porušením zákona o dobrovoľných dražbách. S poukazom na uvedené odvolateľ navrhol, aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok tak, že návrh ako nedôvodný zamietne a odvolateľovi prizná náhradu trov právneho zastúpenia v konaní v celkovej výške 4.302,54 eur.

K podaným odvolaniam sa písomne vyjadrili navrhovatelia 1/, 2 prostredníctvom svojho právneho zástupcu a odporca 1/.

Navrhovatelia v rozsiahlom písomnom vyjadrení poukázali na podstatný obsah odôvodnenia napadnutého rozsudku, ako aj podaných odvolaní. V zhode so svojimi podaniami namietali správnosť právnej argumentácie odvolateľov. Podľa ich názoru práve záver rozhodnutia najvyššieho súdu, na ktoré v odvolaniach poukazovali odvolatelia a ktoré rozhodnutie vychádza z iného skutkového stavu veci, vyplýva, že aj riešenie otázky platnosti dražby z hľadiska platnej zmluvy o vykonaní dražby je riešením porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 tohto zákona. Navrhovatelia sa nestotožňujú s názorom odporcu 2/ v odvolaní, podľa ktorého vyhlásenie navrhovateľa dražby nie je právnym úkonom, pričom poukazujú na závery okresného súdu v tejto otázke. Preto navrhli, aby odvolací súd potvrdil napadnutý rozsudok ako vecne správny.

Odporca 1/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu odporcu 2/ uviedol, že sa s jeho obsahom v celom rozsahu stotožňuje a zopakoval odvolací petit svojho odvolania.

Krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal v rozsahu a z dôvodov odvolania podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že rozsudok okresného súdu je potrebné podľa § 219 ods. 1 O.s.p. ako vecne správny potvrdiť z týchto dôvodov:

Ako vyplýva z obsahu podaných odvolaní, odporcovia 1/ a 2/ odôvodnili ich podanie dôvodom podľa § 205 ods. 2 písm. f) o. s. p., teda tým, že napadnutý rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Na základe preskúmania správnosti rozsudku okresného súdu v rozsahu a z dôvodov podaných odvolaní, ktorými je odvolací súd viazaný podľa § 212 ods. 1 O. s. p., odvolací súd dospel k záveru, že okresný súd vykonal dokazovanie v rozsahu nevyhnutnom pre rozhodnutie vo veci, dospel k správnym

skutkovým záverom, ktoré majú oporu vo vykonaných dôkazoch a vec správne právne posúdil pokiaľ ide o úvahy, o ktoré oprel výrok svojho rozhodnutia. Odvolací súd sa preto v tomto rozsahu stotožňuje so skutkovými závermi, ako aj s právnym posúdením veci v odôvodnení napadnutého rozsudku a podľa § 219 ods. 2 O. s. p. na ne týmto poukazuje.

Nad rámec správnych záverov okresného súdu odvolací súd považuje za potrebné dodať, že pre posudzovanie predmetného prípadu považuje za zásadný poukaz okresného súdu na to, že súčasná právna úprava inštitútu dobrovoľnej dražby, realizovanej v rámci výkonu záložného práva, umožňuje zmenu vlastníckeho práva bez akejkoľvek ingerencie súdnej moci, ako garanta ochrany práv v štáte a že táto zmena vlastníctva je možná aj proti vôli vlastníka. Preto podľa názoru odvolacieho súdu vyznieva máätúco, ak zákon podľa ktorého je možné vykonať takúto dražbu proti vôli vlastníka, má názov „o dobrovoľných“ dražbách. V tomto smere by pri úvahách „de lege ferenda“ mohla za vzor slúžiť právna úprava verejnej dražby v Českej republike, ktorá úpravu dražbu na návrh záložného veriteľa proti vôli vlastníka označuje ako nedobrovoľnú dražbu a možnosť jej vykonania podmieňuje existenciou priznania pohľadávky vykonateľným súdnym rozhodnutím, vykonateľným rozhodcovským nálezom alebo vykonateľnou notárskou zápisnicou.

Vzhľadom na vyššie uvedenú možnosť v rámci dražby odňať vlastníctvo vlastníkovi proti jeho vôli postupom podľa zákona č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov v rozhodnej dobe (ďalej len zákon č. 527/2002 Z. z.) podľa názoru odvolacieho súdu okresný súd správne pristúpil k posúdeniu veci z hľadiska účelu, ktorý majú vo všeobecnosti plniť právne normy.

Podľa názoru odvolacieho súdu účelom zákona č. 527/2002 Z. z. je umožniť právnym subjektom prostredníctvom zmluvných vzťahov (súkromnoprávných vzťahov) bez ingerencie štátu realizovať transformáciu úžitkovej hodnoty predmetu vlastníckeho práva na finančnú hodnotu za podmienok, ktoré najbližšie realite trhovej ekonomiky odrážajú všeobecnú hodnotu predmetu vlastníctva v konkrétnom čase a mieste. Vychádzajúc z významu slov „dobrovoľná dražba“ by obsah realizácie tohto pojmu v rámci súkromného práva mal predstavovať aktuálnu dohodu zúčastnených a dotknutých strán dobrovoľne akceptovať výsledok takejto transformácie napriek tomu, že predstavy subjektov o výsledku dražby v čase uzavretia dohody o vykonaní dražby môžu byť rôzne. Preto podľa názoru odvolacieho súdu je nevyhnutné s osobitnou starostlivosťou pristupovať k posudzovaniu otázky zákonnosti odňatia vlastníckeho práva proti vôli vlastníka prostredníctvom inštitútu dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z.

Odvolací súd sa nestotožňuje s právnym názorom odvolateľov, z ktorého vyvodili, že pre rozhodnutie o neplatnosti dobrovoľnej dražby sú určujúce výlučne ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. Aj keď uvedený zákon neobsahuje konkrétne ustanovenie, ktoré by odkazovalo na podporné použitie ustanovení iných predpisov, takéto podporné použitie ustanovení iných predpisov, vrátane Občianskeho zákonníka, vyplýva priamo z ustanovenia § 1 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý je s poukazom na uvedené ustanovenie potrebné považovať za všeobecný predpis aj k špeciálnemu zákonu č. 527/2002 Z. z. Pri inom výklade by nebolo možné vôbec aplikovať zákon č. 527/2002 Z. z. napríklad aj pre absenciu úpravy právnej subjektivity, právneho úkonu, plynutia lehôt a podobne v zákone č. 527/2002 Z. z.. Z uvedeného vyplýva, že pre potreby právneho posúdenia zmluvy o vykonaní dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. je nevyhnutné aplikovať aj ustanovenia Občianskeho zákonníka na riešenie otázok, ktoré osobitne neupravuje zákon o dobrovoľných dražbách. Preto podľa názoru odvolacieho súdu okresný súd postupoval správne, ak na prejednávaný prípad aplikoval aj ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Keďže zákon č. 527/2002 Z. z. v § 7 ods. 1 označuje subjekty práva, ktoré môžu byť navrhovateľom dražby, avšak nedefinuje, čo možno rozumieť pod použitými označeniami, je potrebné vychádzať z definícií týchto pojmov v iných príslušných právnych normách. Zákonodarca v ustanovení § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. zakotvil, že navrhovateľom dražby je (1) vlastníkom predmetu dražby, (2) osoba, ktorá vykonáva záložné právo (záložný veriteľ), alebo (3) iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona (s odkazom na zákon č. 182/1993 Z. z., zákon č. 7/2005 Z. z.). Obsah pojmu „vlastník“ upravuje ustanovenie § 123 a nasl. Občianskeho zákonníka, obsah pojmu záložný veriteľ upravuje ustanovenie § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka a obsah pojmu

„iná oprávnená osoba, ktorá je oprávnená navrhnuť vykonanie dražby“, upravujú právne predpisy v odkaze k ustanoveniu § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z., eventuálne iné predpisy, ktoré by to výslovne ustanovovali. V tejto súvislosti odvolací súd poznamenáva, že jeho pozornosti neušla v odôvodnení napadnutého rozsudku nesprávna citácia § 7 os. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. z hľadiska účinnosti v rozhodnom čase (okresný súd citoval znenie účinné v čase prijatia zákona), avšak vzhľadom na vyššie uvedené úvahy ohľadne posudzovania obsahu označenia subjektov, ktorí môžu byť navrhovateľmi dražby, tento nedostatok nie je v prejednávanom prípade právne významný, keďže uvedený zákon ani v pôvodnom znení nedefinoval použité pojmy v ustanovení § 7 ods. 1 zákon a č. 527/2002 Z. z.

Keďže v prejednávanom prípade odporca 1/ vystupoval ako navrhovateľ dražby, odvodzujúc toto svoje postavenie z titulu záložného veriteľa, ďalšie úvahy odvolacieho súdu sa budú vzťahovať k pojmu „osoba, ktorá vykonáva záložné právo (záložný veriteľ)“ podľa § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z.. V tejto súvislosti odvolací súd považuje za potrebné uviesť, že si neosvojil právny záver v rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 30.11.2011, sp. zn. 6 Cdo 26/2011, na ktorý odvolatelia poukázali v odvolaniach a podľa ktorého nedostatkom obsahových a formálnych náležitostí riadnej dražby nie je správanie žalovaného 2/ (navrhovateľa dražby, ako záložného veriteľa) pred vykonaním dražby, ktoré malo podľa žalobcov za následok, že nenastala splatnosť pohľadávky zabezpečenej záložným právom, resp. ktoré správanie malo znaky konania proti dobrým mravom. Žalobcami tvrdené konanie žalovaného 2/ spočívajúc v tom, že navrhol vykonanie dražby, hoci tu nebola jeho splatná pohľadávka, mohlo prípadne mať za následok vznik jeho zodpovednosti (§ 33 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách), nie však neplatnosť dražby z dôvodu porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Pokiaľ teda žalovaný 2/ (ako oprávnený navrhovateľ dražby v zmysle § 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách), splnil všetky zákonné predpoklady a písomne vyhlásil, že predmet dražby je možné dražiť a písomne vyhlásil aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú navrhol výkon záložného práva (§ 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách), nemal - z hľadiska (ne)platnosti dobrovoľnej dražby - právny význam tvrdenie žalobcov, že nenastala splatnosť dlhu a že celkové konanie žalovaného 2/ malo znaky konania v rozpore s dobrými mravmi (ktoré ich tvrdenia odvolací súd naostatok správne nemal ani za preukázané).

Odvolací súd v tejto súvislosti považuje za potrebné znovu zdôrazniť, že zákon č. 527/2002 Z. z. neobsahuje komplexnú úpravu občianskoprávných vzťahov v súvislosti s dobrovoľnou dražbou (nedefinuje napríklad právnu subjektivitu, právne úkony, vecné práva a podobne), keď nepochybne používa právne pojmy, definované v iných právnych predpisoch (napr. v § 16 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. používa právny pojem „písomná zmluva“ o vykonaní dražby, pričom uvedený zákon už neobsahuje úpravu právneho úkonu ako takého /viď § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka/) a ani všeobecnú úpravu zmluvy (viď § 43 a nasl. Občianskeho zákonníka/). Preto podľa názoru odvolacieho súdu je nevyhnutné na zákonom č. 527/2002 Z. z. neupravené právne pojmy aplikovať ustanovenia tých právnych predpisov, ktoré tieto pojmy upravujú v zmysle § 1 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Inak by nebolo prakticky možné reálne aplikovať ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z., keďže by zo samotného znenia tohto zákona nebolo možné vyvodit' obsah použitých a osobitne nedefinovaných pojmov (napr. písomná zmluva /viacstranný právny úkon/, záložné právo, lehoty - otázka ich počítania a podobne.).

Z uvedeného podľa názoru odvolacieho súdu je možné vyvodit' jediný záver, podľa ktorého aj výklad pojmu „osoba, ktorá vykonáva záložné právo (záložný veriteľ)“ v ustanovení § 527/2002 Z. z. je možné riešiť jedine aplikáciou príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, keďže zákon č. 527/2002 Z. z. tento pojem nedefinuje.

Záložné právo je upravené v ustanovení § 151a až 151me Občianskeho zákonníka. Z uvedených ustanovení podľa názoru odvolacieho súdu nepochybne vyplýva, že samotný vznik záložného práva a naplnenie postavenia záložného veriteľa ešte automaticky bez ďalšieho neznamená aj priamy vznik práva záložného veriteľa vykonávať záložné právo, teda nadobudnúť postavenie osoby, ktorá vykonáva záložné právo v zmysle § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. Vyplýva to najmä z ustanovení § 151j ods. 1, § 151l ods. 1 (na znenie ktorých okresný súd správne poukázal), ako aj z ustanovenia § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zákonodarca podľa názoru odvolacieho súdu v uvedených ustanoveniach celkom jednoznačne stanovil podmienky, za splnenia ktorých môže záložný veriteľ vykonať svoje

záložné právo predajom zálohu. Uvedené podmienky teda predstavujú podstatné náležitosti, až na základe splnenia ktorých môže záložný veriteľ pristúpiť k výkonu záložného práva aj predajom zálohu na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. Iný výklad by znamenal právnu obsolentnosť (bez reálneho uplatnenia) uvedených ustanovení Občianskeho zákonníka, t. j. možnosť vykonať záložné právo aj v prípade porušenia oznamovacej povinnosti podľa § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorý zámer zákonodarcu nemožno z uvedených ustanovení vyvodiť. Takýto zámer zákonodarcu by sa tiež prial princípu znášania sankcie za porušenie práva. Ak teda zákonodarca jednoznačne a s uvedením formy splnenia povinnosti (povinnosť písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi začatie výkonu záložného práva v ustanovení § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka) ustanovil podmienku pre oprávnenie záložného veriteľa vykonať záložné právo, logicky záložný veriteľ môže nadobudnúť právo vykonať svoje záložné právo aj predajom na dražbe až po splnení tejto zákonom ustanovenej povinnosti (podmienky). Vplyva to z ustanovenia § 151l ods. 1 v spojení s § 34 Občianskeho zákonníka (zákonom uložená oznamovacia povinnosť záložného veriteľa, so splnením ktorej zákon spája vznik práva predať záloh podľa § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka po uplynutí 30 dňovej lehoty od splnenia uvedenej oznamovacej povinnosti).

Keďže podľa § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. navrhovateľom dražby môže byť len „osoba, ktorá vykonáva záložné právo“, navrhovateľom podľa uvedeného ustanovenia môže byť jedine záložný veriteľ, ktorý si riadne splnil svoju oznamovaciu povinnosť podľa § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka. Preto podľa právneho názoru odvolacieho súdu na rozdiel od právneho názoru, na ktorý poukazovali odvolatelia v odvolaniach, je aj v konaniach o návrhu na určenie neplatnosti dražby podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. nevyhnutné skúmať tiež správanie záložného veriteľa pred vykonaním dražby.

Okresný súd podľa názoru odvolacieho súdu správne ustálil, že odporca 1/ navrhovateľom 1/, 2/ písomne neoznámil začatie výkonu záložného práva podľa § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka, teda vo vzťahu k nim neurobil zákonom predpísaný právny úkon, s vykonaním ktorého zákon spája vznik práva záložného veriteľa predať záloh aj na dražbe (§ 34 v spojení s § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka). Pre absenciu vzniku práva odporcu 1/ vykonať záložné právo odporca 1/ v rozhodnej dobe nenapíňal pojmové znaky osoby, ktorá vykonáva záložné právo podľa § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. Preto podľa záveru odvolacieho súdu odporca 1/ nemal v rozhodnej dobe postavenie navrhovateľa dražby a teda nebol oprávnený nielen platne urobiť vyhlásenie podľa § 7 ods. 2 v spojení s § 16 ods. 2 druhá veta zákona č. 527/2002 Z. z., ako to správne konštatoval okresný súd, ale ani platne ako navrhovateľ dražby uzavrieť zmluvu o vykonaní dražby podľa § 16 ods. 1 prvá veta zákona č. 527/2002 Z. z., na základe ktorej sa predmetná dražba uskutočnila, v zmysle zásady, podľa ktorej nikto nemôže realizovať viac práv, než mu podľa platného právneho poriadku prináleží. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na to, že už samotná absencia platného vyhlásenia podľa § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., ktoré musí byť v zmysle § 16 ods. 2 veta druhá zákona č. 527/2002 Z. z. prílohou zmluvy o vykonaní dražby, spôsobuje absolútnu neplatnosť zmluvy o vykonaní dražby podľa § 16 ods. 10 zákona č. 527/2002 Z. z. S poukazom na ustanovenie § 16 ods. 1 veta pred bodkočiarkou zákona č. 527/2002 Z. z., podľa ktorého dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, už záver okresného súdu o absencii platného vyhlásenia podľa § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. odôvodňuje správnosť výroku napadnutého rozsudku.

Odvolací súd nepovažoval za dôvodný argument odporcu 1/ v odvolaní, podľa ktorého navrhovateľom nedoručil písomné oznámenie podľa § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že navrhovatelia neoznámili zmenu korešpondenčnej adresy osobitne k úverovému účtu. Odporca 1/ nepopiera, že mal vo svojom informačnom systéme aktuálnu adresu navrhovateľov, na ktorej títo preberali poštové zásielky. Aj s poukazom na existenciu spotrebiteľského vzťahu medzi navrhovateľmi a odporcom 1/ je potrebné vychádzať z toho, že odporca 1/ nepochybne reálne disponoval aktuálnou korešpondenčnou adresou navrhovateľov, ktorá mu bola z ich strany preukázateľne oznámená. Podľa názoru odvolacieho súdu nie je pritom možné od spotrebiteľa, ako slabšej strany spotrebiteľského vzťahu, dôvodne požadovať, aby sa vyznal v zložitých účtovne evidenčných operáciách odporcu 1/. Aj z hľadiska ochrany práv spotrebiteľa preto odvolací súd konštatuje, že odporca preukázateľne disponoval s aktuálnou adresou navrhovateľov, na ktorej s nimi písomne komunikoval. Preto odvolací súd nepovažoval za významný argument, že odporca 1/ túto adresu používal len v súvislosti s bežným účtom.

Pokiaľ ide o odporcom 2/ v odvolaní nastolenú otázku riešenia porušenia povinností odporcu 1/ výlučne prostredníctvom inštitútu náhrady škody podľa § 33 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., odvolací súd zastáva názor, že možnosť uplatnenia tohto inštitútu sama osebe nevylučuje možnosť úspešného domáhania sa neplatnosti dražby podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. Účelom oboch týchto inštitútov je reparácia protiprávneho konania s tým, že právo domáhať sa neplatnosti dražby súdnou cestou v nevymedzených prípadoch zaniká uplynutím zákonnej prekluzívnej doby. Žiadne ustanovenie uvedeného zákona vo všeobecnosti nevylučuje uplatnenie oboch inštitútov popri sebe. Preto sa odvolací súd nestotožnil s názorom odvolateľa, podľa ktorého navrhovateľa mohli uplatniť svoj nárok podľa § 33 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., avšak nie podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z.

Odvolací súd sa nestotožnil ani s argumentáciou odvolateľov, podľa ktorej navrhovateľa nepreukázali, že by boli predmetnou dražbou ukrátení na svojich právach. S poukazom na vyššie uvedené úvahy aj odvolací súd dospel k záveru, že dražba bola vykonaná na základe absolútne neplatnej zmluvy o vykonaní dražby v rozpore s ustanovením § 16 ods. 1 veta pred bodkočiarkou zákona č. 527/2002 Z. z., dôsledkom ktorej dražby stratili navrhovateľa vlastnícke právo k draženým nehnuteľnostiam. Tým boli dotknuté práva navrhovateľov v súvislosti s porušením zákona o dobrovoľných dražbách.

Odhladnuc od vyššie uvedených úvah, ktoré viedli odvolací súd k záveru o správnosti výroku napadnutého rozsudku, sa však odvolací súd nestotožnil so záverom okresného súdu ohľadom námietky navrhovateľov, že boli v dostatočnom predstihu oboznámení s cenou podľa znaleckého posudku a mali možnosť v rámci dražobného procesu vyjadriť sa k znaleckému posudku. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na ustanovenie § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z., podľa ktorého ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. Preto úvaha okresného súdu o tom, že vyššie uvedená námietka navrhovateľov je nedôvodná, je podľa názoru odvolacieho súdu predčasná pre absenciu skutkového záveru o tom, či a kedy dražiteľ zaslal podľa uvedeného ustanovenia navrhovateľom predmetný znalecký posudok postupom podľa § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z., splnenie ktorej povinnosti je podľa § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. podmienkou pre začatie plynutia lehoty na vykonanie samotnej dražby.

Podľa § 219 ods. 1 O.s.p. odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. S poukazom na vyššie uvedené odvolací súd, súc viazaný rozsahom a dôvodmi podaných odvolaní, potvrdil rozsudok okresného súdu tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti tohto rozsudku.

O trovách odvolacieho konania podľa § 224 ods. 4 O.s.p. bude rozhodovať okresný súd z dôvodu jeho postupu podľa § 151 ods. 3 O.s.p.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné .