

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 9Co/126/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8712212155
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 10. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Šebeň
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2014:8712212155.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Milana Šebeňa a sudcov JUDr. Milana Majerníka a JUDr. Mareka Kohúta, v právnej veci žalobkyne: Y. X., nar. XX.X.XXXX, bytom N. X, F., zastúpenej Advokátska kancelária Hudzík - Novýsedlák Partners, v.o.s., so sídlom Mnoheľova 830/15, Poprad, proti žalovaným: 1/ Československej obchodnej banke, a.s., so sídlom Michalská 18, Bratislava, IČO: 36 854 140, 2/ Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., so sídlom Masarykova 21, Košice, IČO: 36 583 936, 3/ H. A., nar. X.X.XXXX, bytom O., P. D. XX, pričom žalovaní v 2/ a 3/ rade boli zastúpení spoločnosťou Advokátska kancelária JUDr. Attila Nagy, s.r.o., so sídlom Cibická cesta 2, Svätý Jur, žalovaný v 3/ rade právne zastúpený aj advokátom JUDr. Martinom Bašistom, so sídlom Poprad, Štefánikova 8, o určenie neplatnosti dražby, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Poprad č. k. 17C/183/2012-255 zo dňa 10.9.2013, takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok súdu prvého stupňa.

N e p r i z n á v a žalovaným v 1.a 3. rade náhradu trov odvolacieho konania.

N e p r i z n á v a žalovanému v 2. rade náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

Prvostupňový súd napadnutým rozsudkom zamietol žalobu o určenie neplatnosti dražby nehnuteľnosti bytu č. 114, nachádzajúceho sa na X. poschodí vo vchode č. X v bytovom polyfunkčnom dome s. č. XXXX na S. A. v F. v k. ú. F., zapísanom na LV č. XXXX na Správe katastra Poprad, konanej dňa 20.6.2012.

Po vykonanom dokazovaní vzal za preukázané, že žalobkyňa bola zapísaná ako výlučná vlastníčka bytu č. XXX, nachádzajúceho sa na X. poschodí, vo vchode X bytového domu súp. č. XXXX v k. ú. F.. Z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 10.9.2012 súd zistil, že ako výlučný vlastník predmetného bytu je v súčasnosti zapísaný žalovaný v 3. rade. Vo vzťahu k nehnuteľnosti bytu č. XXX bola realizovaná dňa 15.11.2011 dobrovoľná dražba. Predmet dražby nebol vydražený ani dňa 18.1.2012. Dňa 15.2.2012 predmet dražby bol vydražený, ale vydražiteľka nenahradila cenu dosiahnutú na dražbe. Následne bola vykonaná dražba dňa 20.6.2012 za prítomnosti notárky P. P., štatutárneho zástupcu žalovaného v 2. rade Mgr. U. T. za žalovaného v 2. rade, licitátorky P. Q. a vydražiteľa - žalovaného v 3. rade. V priebehu konania žalovaný v 2. rade predložil zmluvu o vykonaní dražby z 26.3.2012, uzavretú medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade. Celková výška záväzkov žalobkyne k 20.7.2011 predstavuje sumu 140.757,98 eur. V čl. VI bod 6.1. bolo uvedené, že zmluvné strany sa dohodli, že najnižším podaním bude suma určená znaleckým posudkom, ktorého vypracovanie zabezpečí dražobník. Z notárskej zápisnice zo dňa 20.6.2012 spísanej v BUSINESS CETRUM, Kukučínova 7, Košice notárkou JUDr. Martinou

Mižikovou súd zistil, že bolo vydané osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby podľa § 20 zákona č. 527/2002 Z. z.. Dražba bola konaná za prítomnosti konateľa žalovaného v 2. rade, licitátorky P. Q. a vydražiteľa žalovaného v 3. rade. Predmet dražby bol ohodnotený znalcom Ing. U. F. na sumu 113.000,- eur. Na dražbu sa dostavil jediný účastník dražby - žalovaný v 3. rade. Cena dosiahnutá vydražením bola 85.000,- eur. Žalobu o určenie neplatnosti dražby žalobkyňa podala dňa 10.9.2012 v trojmesačnej prekluzívnej lehote. V žalobe neuviedla konkrétne dôvody neplatnosti dražby, len to, že dražba bola vykonaná za nezákonných a netransparentných podmienok. Až na pojednávaní 15.3.2013 žalobkyňa uviedla, že dražba nebola osvedčená notárskou zápisnicou notárom prítomným na dražbe. Dňa 10.5.2013 uviedla ako dôvod neplatnosti dražby chýbajúcu zmluvu o vykonaní dražby a dňa 17.5.2013 uviedla ďalšie 4 dôvody neplatnosti dražby, a to rozpor s § 16 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách - chýbajúca nominálna hodnota najnižšieho podania, § 11 ods. 1 - miesto výkonu dražby určené v rozpore so zákonom, § 11 ods. 4 - chýbajúce oznámenie o konaní dražby v periodickej tlači, § 7 ods. 2 - pochybnosť s vyhlásením pravosti a výšky pohľadávky veriteľa. Súd je toho názoru, že žalobkyňa musí v 3-mesačnej prekluzívnej lehote podať žalobu, v ktorej špecifikuje dôvody neplatnosti dražby. Nepostačuje iba podanie žaloby s tým, že dôvody neplatnosti dražby bude dotknutá osoba špecifikovať kedykoľvek v priebehu súdneho sporu. Ak sa osoba cíti byť dotknutá na svojich právach pri realizovanej dražbe, musí vedieť, z akých dôvodov. Keďže žalobkyňa v 3-mesačnej prekluzívnej lehote nešpecifikovala dôvod neplatnosti dražby, ide podľa názoru súdu o dôvod pre zamietnutie žaloby. K námietke právneho zástupcu žalobkyne o určovacej (zrejme poučovacej) povinnosti súdu podľa § 5 O.s.p. súd uviedol, že ide o poučovaciu procesnú povinnosť, a nie o poučenie podľa predpisov hmotného práva. K rozporu s § 20 ods. 3 zákona bolo preukázané, že dražby konanej 20.6.2012 sa zúčastnila notárka JUDr. Martina Mižiková a priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou. Preukázaná bola existencia zmluvy o vykonaní dražby uzavretej medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade dňa 26.3.2012. K námietke o chýbajúcej náležitosti zmluvy o vykonaní dražby z 26.3.2012 - vyjadrenie najnižšieho podania nominálnou hodnotou, súd zistil, že v zmluve čl. VI bod 1 bolo dohodnuté, že „najnižším podaním bude suma určená znaleckým posudkom“. Takýmto určením najnižšieho podania neboli poškodené práva vlastníka nehnuteľnosti žiadnym spôsobom. Znalecký posudok

zabezpečuje dražobník až po uzatvorení zmluvy o vykonaní dražby. V čase jej uzavretia nemá vedomosť o nominálnej výške najnižšieho podania. K námietke miesta výkonu dražby je zřejmé, že predmetom dražby bol byt v k. ú. F. a dražba bola vykonaná v O.. Určením miesta výkonu dražby v O. nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe, O. nie sú tak výrazne vzdialené od miesta, kde sa nachádza dražená nehnuteľnosť. Určenie miesta dražby vo vzdialenejšom mieste nemusí automaticky znamenať pri realizácii dražby nehnuteľnosti znížený záujem. Dražený byt v F. je v nadštandardnej kvalite a záujemcovia o dražbu bytu nemajú dôvod neúčasti na dražbe. Vzdialenosť F. - O. a dopravné spojenia vlakom, autom, v žiadnom prípade neobmedzujú záujemcov o dražbu. Navyše, na konanej dražbe dňa 18.1.2012 v F. sa nezúčastnil žiaden záujemca. K námietke týkajúcej sa § 11 ods. 4 bolo preukázané, že žalovaný v 2. rade ako dražobník zverejnil konanú dražbu v denníku Korzár s pôsobnosťou pre východné Slovensko dňa 23.5.2012 a nad rámec zákonných ustanovení dňa 6.6.2012. Vyhlásenie zo dňa 22.3.2012 je v súlade so zmluvou o vykonaní dražby z 26.3.2012. Keďže sa nelíši s údajmi v zmluve o vykonaní dobrovoľnej dražby z 20.7.2011, nebolo takto zasiahnuté do práv vlastníka nehnuteľnosti pri realizácii dražby. Súd nezistil ani iný dôvod neplatnosti dražby. Podobne nebolo preukázané, že by priebehom dražby boli akýmkoľvek spôsobom dotknuté práva vlastníka nehnuteľností.

Ďalšími výrokmi rozsudku bola žalobkyňi uložená povinnosť nahradiť žalovanému v 1. rade trovy konania vo výške 0,- eur, žalovanému v 2. rade trovy konania vo výške 1.316,72 eur k rukám právneho zástupcu žalovaného v 2. rade JUDr. Attilu Nagya, žalovanému v 3. rade trovy konania vo výške 0,- eur k rukám právneho zástupcu žalovaného v 3. rade JUDr. Attilu Nagya a žalovanému v 3. rade trovy konania vo výške 402,60 eur k rukám právneho zástupcu žalovaného v 3. rade JUDr. Martina Bašistu, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Ako dôvod uviedol, že žalovaný v 1. rade nevyčísľil v lehote 3 pracovných dní od vyhlásenia rozsudku trovy konania. Preto mu súd podľa § 151 ods. 2 O.s.p. náhradu trov konania nepriznal. Žalovanému v 2. rade súd priznal náhradu trov právneho zastúpenia za 4 úkony právnej služby á 60,07 eur uvedené v odôvodnení rozhodnutia, 4 krát režijný paušál á 7,81 eur, DPH 54,30 eur, spolu 325,82 eur. Ďalej mu priznal cestovné výdavky za cestu W. - F. a späť 670 km motorovým vozidlom Honda Crw v dňoch 10.5.2013 a 10.9.2013. Cestovné za deň 10.5.2013 spolu predstavuje 122,61 eur a za deň 10.9.2013

122,61 eur, náhrada za stratu času za deň 10.5.2013 spolu 208,16 eur a za deň 10.9.2013 208,16 eur. Cestovné a náhrada za stratu času činí spolu bez DPH 825,75 eur a s DPH 990,90 eur. Žalovanému v 3. rade súd priznal náhradu trov konania iba vo vzťahu k právnomu zástupcovi JUDr. Martinovi Bašistovi, ktorý vyčíslil trovy konania v zákonnej lehote, keď právny zástupca žalovaných v 2. a 3. rade náhradu trov za žalovaného v 3. rade neuplatnil. Súd žalovanému v 3. rade priznal iné trovy konania vo výške 33,- eur za zaplatený súdny poplatok za odvolanie proti uzneseniu o nariadení predbežného opatrenia, 33,- eur za súdny poplatok za návrh na nariadenie predbežného opatrenia. Súdny poplatok za návrh na zrušenie predbežného opatrenia doposiaľ žalovaný v 3. rade nezaplatil. Náhradu trov právneho zastúpenia priznal za 3 úkony právnej služby vymenované v odôvodnení rozhodnutia plus režijný paušál.

Proti tomuto rozsudku podala v zákonnej lehote odvolanie len žalobkyňa. Navrhla

rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Závery súdu, že žalobca pri podaní návrhu na vyslovenie neplatnosti dražby je povinný v 3-mesačnej lehote uviesť konkrétne dôvody neplatnosti dražby, nemá oporu v § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách - ďalej len ZDD. Rozhodovanie o neplatnosti dražby je návrhovou neplatnosťou, t. j. neplatnosťou relatívnou. Z podaného návrhu je zrejmé, že žaloba bola podaná včas a žalobkyňa neuviedla dôvody, pre ktoré má súd určiť neplatnosť dražby, a to uskutočnenie dražby za nezákonných a netransparentných podmienok. Ak by mal zákonodarca za to, že pri podaní návrhu na určenie neplatnosti dražby je žalobca povinný uviesť konkrétne dôvody neplatnosti dražby, odzrkadlilo by sa to v písomnom znení ustanovenia § 21 ods. 2 ZDD tak, ako je to napríklad v § 16 ods. 2 ZDD. Ak by bol správny právny záver súdu, nie je známe, prečo súd vykonal dokazovanie vo vzťahu ku konkretizovaným dôvodom, ktoré boli uplatnené po uplynutí 3- mesačnej prekluzívnej lehoty. Súd si osvojil argumentáciu žalovaných v 2. a 3. rade, túto však riadne neodôvodnil a preto je jeho rozhodnutie nepreskúmateľné a arbitrárne. Vzhľadom na postup dražobníka odvolateľ nemohol konkretizovať dôvody neplatnosti dražby, nakoľko tak mohol urobiť až po doručení dražobného spisu. V dražobnom spise chýbala zmluva o vykonaní dražby, oznámenie v periodickej tlači a podobne. Žalobca nedisponoval dražobným spisom a dražobník nepredložil súdu úplný dražobný spis. Potom nie je možné požadovať od žalobcu, aby v 3-mesačnej prekluzívnej lehote presne konkretizoval dôvody neplatnosti dražby. Určenie miesta konania dražby zásadným spôsobom určuje okruh účastníkov dražby, čo má vplyv na dosiahnutie výťažku dražby a tým zachovanie princípu primeranosti. Účelom dobrovoľnej dražby nie je uskutočnenie dražby za akúkoľvek cenu, ale tak, aby výťažok dražby reflektoval hodnotu zálohu a preto určenie miesta konania dražby v mieste, kde sa nehnuteľnosť nachádza, objektívne zaručuje, že nehnuteľnosť bude vydražená za cenu, ktorá reálne zodpovedá hodnote nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Nedodržanie tejto zásady malo za následok, že nehnuteľnosť bola vydražená za cenu, ktorá skutočne nezodpovedá hodnote zálohu, čím došlo k porušeniu práva odvolateľa, ale aj žalovaného v 1. rade, nakoľko takýmto vykonaním dražby nezabezpečil čo najvyššie uspokojenie jeho pohľadávky a u žalobcu spôsobil to, že neznižil vykonaním dlh voči žalovanému na najnižšiu možnú mieru (princíp primeranosti). Súd rozhodol prekvapivo, ak vyslovil názor, že určenie miesta dražby mimo miesta, kde sa nachádza nehnuteľnosť, nie je porušením ustanovenia § 1 ods. 1 ZDD, nakoľko v zmysle zásady predvídateľnosti súdnych rozhodnutí rozhodol opačne, ako v obdobných veciach rozhodol Krajský súd v Prešove v konaniach 14Co/51/2012 a 6Co/108/2011. Dražba bola vykonaná bez toho, aby medzi žalovaným v 1. a 2. rade bola uzavretá zmluva o vykonaní dražby, resp. táto zmluva je absolútne neplatná z dôvodu, že v nej chýbalo riadne označenie najnižšieho podania. Táto náležitosť nemôže byť určená odkazom, že najnižšie podanie bude určené hodnotou, ktorá bude uvedená v znaleckom posudku. Dražba konaná dňa 20.6.2012 nebola prvou dražbou, ale ďalšou dražbou a žalovaní v 1. a 2. rade mali už pred podpísaním zmluvy mať vedomosť o hodnote draženej nehnuteľnosti minimálne z posudku Ing. U. F. zo dňa 28.10.2011, ktorý stanovil hodnotu predmetu dražby na sumu 138.000,- eur. V čase podpisu zmluvy o vykonaní dražby (údajne 26.3.2012) na realitnom trhu nenastali také zmeny, ktoré by zásadným spôsobom znížili cenu predmetu dražby tak, ako to následne v posudku určil znalec Ing. U. F.. Znalecké posudky z 28.10.2011 a 3.5.2012 sa v základných ukazovateľoch potrebných na stanovenie ceny nehnuteľností, neodlišujú. Zníženie ceny o 25.000,- eur predstavuje cca 1/5 ceny nehnuteľností. Pri uzavretí zmluvy o opakovanej dražbe najnižšie podanie nemôže byť určené odkazom na znalecký posudok. Žalovaný v 1. rade poskytol žalobkyňi hypotekárny úver 3.996.000,- Sk a mal vedomosť

o tom, aká je hodnota nehnuteľností na trhu. Tvrdenie žalovaného v 2. rade, že cena predmetu nehnuteľností sa určuje na základe vypracovaného znaleckého posudku po uzavretí zmluvy o vykonaní dražby, nemá oporu v zákone. To, že sa nikto nezúčastnil dražby alebo sa konala opakovaná

dražba, nemôže byť posudzovaná tak, že hodnota predmetu dražby sa automaticky znižuje. Ak v zmluve chýba označenie najnižšieho podania alebo najnižšie podanie je označené odkazom na v budúcnosti vypracovaný posudok, má to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy o vykonaní dražby podľa § 16 ods. 10 ZDD. Zmluva o vykonaní dobrovoľnej dražby v čase konania dražby nebola uzatvorená. O tom svedčí fakt, že už dňa 27.2.2012 žalovaný v 2. rade doručil dňa 29.2.2012 Ing. U. S. objednávku na vypracovanie dobrovoľnej dražby a žalovaný v 2. rade vyzval odvolateľku na to, aby mu umožnila vykonať obhliadku predmetu dražby. To všetko bolo potom, ako dňa 15.2.2012 bola zmarená opakovaná dražba. Po doručení zmluvy o vykonaní dražby sa zistilo, že táto mala byť uzavretá až 26.3.2012. Odôvodnenie rozsudku súdu musí obsahovať výklad opodstatnenosti, pravdivosti, zákonnosti a spravodlivosti výroku rozhodnutia a súd sa musí vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami. Jeho myšlienkový postup musí byť dostatočne vysvetlený s poukazom na skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním a na právne závery, ktoré prijal. Súd sa však týmito zásadami v písomnom vyhotovení rozsudku neriadil a rozsudok je nepreskúmateľný.

Žalovaný v 1. rade navrhol napadnutý rozsudok potvrdiť. K tvrdenému neurčitému zmluvnému dojednaniu zmluvy o vykonaní dražby v časti určenia najnižšieho podania sa plne stotožňuje s vyjadrením žalovaného v 2. rade. Žalovaný v 2. rade, ako dlhodobo etablovaný a rešpektovaný subjekt v oblasti dobrovoľných dražieb, postupoval pri výbere znalca s odbornou starostlivosťou a dodržal všetky postupy zákonného charakteru. Rozhodnutie súdu bolo dostatočne odôvodnené a súd rozhodol správne po vecnej, ako aj po právnej stránke. Žalobca využíva formalistickú a neprímerane zužujúcu interpretáciu právnej normy, ktorú špekulatívne využíva na to, aby neúmerne predĺžil trvanie tohto konania a naďalej neoprávnené zasahoval do práv žalovaného.

Žalovaný v 2. rade vo svojom písomnom vyjadrení navrhol rozsudok potvrdiť a priznať mu náhradu trov konania. Ako dôvod uviedol, že na to, aby bola žaloba dôvodná, nestačí iba porušenie ustanovení ZDD, ale je potrebné, aby bol žalobca týmto porušením dotknutý na svojich právach, čo malo vplyv na vydraženie predmetu dražby. Žalobkyňa tak nepostupovala, keď v žalobe uviedla ako dôvod neplatnosti, že dražba bola uskutočnená za netransparentných a nezákonných podmienok a neuviedla teda ani vadu - porušenie konkrétnych ustanovení ZDD, ani ktoré jej práva mali byť týmto porušením dotknuté. Ustanovenie § 21 ods. 2 ZDD oprávňuje osobu, ktorá sa cíti byť dotknutá na svojich právach, domáhať sa určenia neplatnosti dražby. Zároveň však chráni osobu vydražiteľa, ktorý márnym uplynutím 3- mesačnej lehoty nadobúda istotu, že jeho vlastníctvo nebude spochybnené. Pokiaľ by sme považovali názor žalobkyne za správny, stačilo by, aby sa ktokoľvek domáhal určenia neplatnosti dražby iba podaním žaloby na súd v 3-mesačnej lehote bez uvedenia konkrétnych dôvodov a bez vedomia existencie nejakých konkrétnych dôvodov neplatnosti dražby s tým, že kedykoľvek počas konania by žiadal o doplnenie dokazovania zo strany dražobníka, na základe ktorého by sa pokúšal „natrafiť“ na konkrétne porušenie ZDD, ktoré by dodatočne vytkol. Takýto výklad by znamenal zneužitie práva žalobcu na úkor práv vydražiteľa a 3- mesačná lehota na podanie žaloby by nemala význam. Dražobný spis je dlžníkovi u dražobníka prístupný v zmysle § 8 ods. 2 ZDD. Žalobkyňa nikdy o nazretie do

spisu nepožiadala. Dokazovanie vykonané súdom aj ohľadne dôvodu neplatnosti dražby namietané žalobkyňou po uplynutí 3-mesačnej lehoty len potvrdzuje, že dražba prebehla v súlade so ZDD a teda aj keby porušenie konkrétnych ustanovení ZDD žalobkyňa vytkla v 3-mesačnej prekluzívnej lehote, súd by žalobu ako nedôvodnú zamietol. Zárukou toho, že sa nehnuteľnosť vydraží za cenu obvyklú v mieste, kde sa nachádza, poskytuje dopyt po predmete dražby. Znalecký posudok, ktorý zabezpečuje pre účely dražby dražobník, nesmie byť v čase konania prvého kola dražby starší ako 6 mesiacov (§ 12 ZDD), a pri opakovanej dražbe staršej ako 1 rok. Pri ohodnocovaní nehnuteľností pre účely dražby znalec neberie do úvahy fakt, či sa bude dražba konať v mieste alebo mimo miesta, kde s predmet dražby nachádza. Ustanovenia § 16 ods. 6, 7 ZDD pripúšťajú, že nehnuteľnosť, možno vydražiť aj za 3 hodnoty stanovenej znaleckým posudkom. V danom prípade bola hodnota predmetu dražby znaleckým posudkom stanovená na sumu 113.000,- eur. Tento bol vydražený za najnižšiu zákonom prípustnú sumu 85.000,- eur, čo v konečnom dôsledku dokazuje, aký bol reálny dopyt po predmete dražby. Princíp primeranosti, na ktorý poukazuje žalobkyňa, je potrebné posudzovať v spojitosti so znením zákona ZDD a Občianskeho zákonníka. Z rozsudku sp. zn. 14Co/16/2011 sa odvolací súd vôbec nezaobrá porušením ustanovenia § 11 ods. 1 ZDD a v rozsudku sp. zn. 6Co/108/2011 má súd za to, že došlo k porušeniu § 11 ods. 1 ZDD, avšak nehnuteľnosť sa v danom prípade nachádzala stovky kilometrov od miesta konania dražby. Zmluva o vykonaní dražby zo dňa 26.3.2012 nebola založená v dražobnom

spise nedopatrením a nachádzala sa v archíve žalovaného v 2. rade. Neuvedenie nominálnej hodnoty predmetu dražby v zmluve sa nijako nedotýka práv žalobkyne, následkom ktorého by mala byť dražba neplatná. Povinnosť uviesť v zmluve nominálnu hodnotu najnižšieho podania, priamo z § 16 ods. 2 ZDD nevyplýva. Je však nepochybné, že výška najnižšieho podania sa nezmení, či už je v zmluve uvedená v nominálnej hodnote stanovenej znaleckým posudkom, alebo odkazom na ohodnotenie stanovené v znaleckom posudku vyhotovenom pre účely dražby, či pred alebo po uzatvorení zmluvy o dražbe, resp. zmluvy o opakovanej dražbe. Ustanovenie ZDD výslovne neustanovuje povinnosť uviesť v zmluve o vykonaní dražby (§ 16 ods. 2) nominálnu hodnotu najnižšieho podania, ani povinnosť dražobníka zabezpečiť vypracovanie znaleckého posudku pred uzavretím zmluvy o vykonaní dražby (§ 12). Pokiaľ podľa dohody s navrhovateľom dražby a dražobníkom znalecký posudok mal byť vyhotovený až po uzavretí zmluvy, nie je v nej možné uviesť nominálnu hodnotu najnižšieho podania. Aj v prípade, že by ohodnotenie predmetu dražby ohľadne najnižšieho podania obsahovalo odkaz na ohodnotenie v znaleckom posudku, výšku najnižšieho podania by bolo možné neomylné a spoľahlivo určiť. V danom prípade bola zmluva uzavretá v marci 2012 a znalecký posudok bol vyhotovený až 3.5.2012, teda necelý mesiac pred termínom dražby, čo ZDD pripúšťa a nevylučuje. V dražobnej praxi je bežné, že znalecký posudok, ktorého vyhotovenie dražobník zaistí pre účely dražby, je mnohokrát vyhotovený až po uzavretí zmluvy, a to z dôvodu, aby hodnota predmetu dražby bola čo najaktuálnejšia v čase samotného konania dražby.

Žalovaný v 3. rade navrhol rozsudok potvrdiť ako zákonný a vecne správny. Tvrdenia žalobkyne sú nedôvodné, tendenčné a účelové. Dražba sa uskutočnila v súlade so zákonom a nedošlo k žiadnemu porušeniu ustanovenia tohto zákona a žalobkyňa nebola na svojich práva nijako dotknutá.

Odvolačný súd preskúmal napadnutý rozsudok bez zopakovania, alebo dopĺňovania dokazovania vykonaného súdom prvého stupňa. Právnym dôsledkom takéhoto postupu

odvolacieho súdu je viazanosť odvolacieho súdu skutkovým stavom zistený súdom prvého stupňa (§ 213 ods. 1 O.s.p.), no na druhej strane právo odvolacieho súdu rozhodnúť len vo veci bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.). Keďže však rozsudok vo veci samej musí byť verejne vyhlásený, musí byť termín verejného vyhlásenia rozsudku uverejnený na úradnej tabuli súdu v zákonom stanovenej lehote (§ 156 ods. 1, 3 O.s.p.).

Pri preskúmaní napadnutého rozsudku je odvolací súd viazaný dôvodmi podaného odvolania do tej miery, že nie je oprávnený tento rozsudok preskúmať z iných dôvodov, než ktoré boli výslovne uvedené v podanom odvolaní. Výnimkou by mohli byť len vady konania, pokiaľ by mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 212 ods. 1, 3 O.s.p.). Po takomto preskúmaní napadnutého rozsudku dospel odvolací súd k záveru, že odvolanie žalobcu nie je opodstatnené.

V preskúmvanej veci je predmetom odvolacieho konania odvolanie proti rozsudku, ktorým bolo rozhodnuté o žalobe o určení neplatnosti dražby uskutočnenej dňa 20.6.2012. V dôsledku toho v súlade s § 36b Zákona o dobrovoľných dražbách číslo 527/2002 Z. z. - ďalej len ZDD, sa dražby, o ktorých vykonaní bola uzavretá zmluva pred 1.6.2014, dokončia podľa predpisov účinných od 1.6.2014. Ide o prechodné ustanovenie, kedy sa vzťahuje len na ešte neukončené dražby. Dražby ukončené príklepom pred dňom 1.6.2014 sa posudzujú podľa tohto zákona v znení platnom do 31.5.2014.

Podľa § 21 ods. 2 ZDD, 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 3 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 tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty.

Súd môže rozhodnúť o neplatnosti dražby len v prípade, ak dražba nebola uskutočnená v súlade so zákonom číslo 527/2002 Z. z.. Podmienkou pre takéto rozhodnutie je navyše aj dôkaz o tom,

že boli, a teda nielen mohli byť, dotknuté práva osoby, ktorá podala návrh na určenie neplatnosti dražby. Súd potom určí neplatnosť dražby v prípade, ak porušenie ustanovení tohto zákona bolo takej povahy, že to malo preukázateľný vplyv na vydraženie predmetu dražby, a to tak, pokiaľ ide o splnenie predpokladov stanovených zákonom pre vykonanie dražby, ako aj pokiaľ ide o cenu dosiahnutú vydražením. Pri extenzívnom výklade porušenia ktoréhokoľvek zákonného ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách môže byť dôvodom pre podanie žaloby za predpokladu, že osoba, ktorá porušenie namieta, bola tým dotknutá na svojich právach. Musí teda existovať príčinná súvislosť medzi porušením konkrétneho zákonného ustanovenia a vznikom ujmy na právach žalujúcej osoby. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno v tejto súvislosti je na žalobcovi.

Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do 3 mesiacov odo dňa príklepu, s výnimkou prípadu, že dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu. Takáto výnimka v preskúmvanej veci tvrdená nebola.

Lehota 3 mesiacov uvedená v citovanom ustanovení má prekluzívny charakter. Jej uplynutím dôjde k zániku práva, pričom súd je povinný prihliadať na takýto zánik práva, aj keď to dlžník nenamieta.

Preklúzia ako taká je upravená v ustanovení § 583 Občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie má všeobecnú platnosť pre celé súkromné právo. Použije sa preto aj v preskúmvanej veci.

Právne účinky zániku práva zákon spája s neuplatnením práva. Týmto právnym účinkom preklúzie možno zabrániť včasným uplatnením práva. K uplatneniu práva dochádza, keď tak povinná osoba urobí na príslušnom orgáne spôsobom stanoveným v zákone a v lehote tam uvedenej. Ak má právo preklúziou zaniknúť, musí to byť výslovne ustanovené v zákone. Preklúzia práva sa v zákone spravidla vyjadruje slovami „inak právo zanikne“. K preklúzii dochádza uplynutím zákonom stanovenej doby bez ďalšieho. Nie je možné prekluzívnu lehotu predĺžiť, a to ani dohodou účastníkov.

Žaloba o určenie neplatnosti dražby je osobitným druhom žaloby a nemožno ju stotožňovať s určovacou žalobou podľa § 80 písm. c) O.s.p.. Žalobou v zmysle § 80 písm. c) O.s.p. sa totiž možno domáhať určenia, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je za podmienky, že je na to naliehavý právny záujem. Ak je táto podmienka splnená, nie je právne významné, či došlo k uplynutiu zákonom stanovených a prípadne dohodnutých lehôt. Keďže právo podať žalobu na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby na súd priznáva zákon, môže byť žaloba podaná aj v prípade, že žaloba nespĺňa podmienku naliehavého právneho záujmu stanovenú pre žaloby podané podľa § 80 písm. c) O.s.p.. K úspešnosti žaloby o neplatnosť dražby musí však splniť podmienku, že mu bola spôsobená konkrétna ujma, čo je v konečnom dôsledku prísnejšia podmienka, než akú požaduje § 80 písm. c) O.s.p.. Vzhľadom na to, že dražba nie je právnym vzťahom ani právom, nie je žaloba podľa § 80 písm. c) O.s.p. prípustná pri rozhodovaní o určení neplatnosti dražby. Inak by totiž dochádzalo k obchádzaniu účelu zákona, ktorým je realizácia dobrovoľných dražieb dohodnutých medzi veriteľom a dlžníkom. Na základe takejto dohody sa potom môže uskutočniť dobrovoľná dražba. Dobrovoľnosť je rozlišovacím znakom od iných (nútených) procesných postupov vykonávaných na základe úradných a súdnych rozhodnutí.

Pokiaľ márne uplynula lehota na podanie žaloby o určenie neplatnosti dražby, môžu dotknuté osoby sa domáhať už len zodpovednosti za škodu voči dražobníkovi, prípadne voči navrhovateľovi dražby podľa osobitných ustanovení o zodpovednosti za škodu. Podľa § 33, tak dražobník zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením ustanovení tohto zákona. Zodpovednosť navrhovateľa dražby za škodu je riešená obdobne v ustanovení § 33 ods. 1, 2, 4, 5 ZDD. Zákon pritom nešpecifikuje, porušenia ktorých ustanovení má za následok vznik povinnosti nahradiť škodu.

Žaloba o určenie neplatnosti dražby musí obsahovať všetky podstatné náležitosti, t. j. označenie účastníkov (žalobcu a žalovaných - § 27 ods. 4 ZDD), pravdivé opísanie rozhodujúcich skutočností, špecifikáciu konkrétneho práva alebo práv, ktorých porušením mal byť žalobca dotknutý, označenie

dôkazov, ktorých sa žalobca dovoľáva a musí byť z neho zrejmé, čoho sa žalobca domáha (§ 79 ods. 1 O.s.p.).

9Co/126/2013 - 303

- 9 -

V tejto súvislosti nadobúda na právnom význame pravdivé opísanie rozhodujúcich skutočností ako nevyhnutná podmienka riadne podaného návrhu na začatie súdneho konania. Opísanie rozhodujúcich skutočností v návrhu je prejavom tzv. povinnosti tvrdenia. Navrhovateľ tak musí v návrhu jasne, stručne a zrozumiteľne (prítom však nezameniteľne) uviesť skutkový dej, od ktorého odvodzuje porušenie, či ohrozenie svojho subjektívneho práva v sporovom konaní. Takto uvedený skutkový dej potom môže, no nemusí žalobca subsumovať pod hypotézu príslušnej právnej normy. Je totiž v konečnom dôsledku výlučným právom súdu na právne posúdenie zisteného skutkového stavu, a teda na aplikáciu a interpretáciu hmotného práva. Ak je skutkový dej v žalobe popísaný zmätočne, či absentuje vôbec, ide o vadu žaloby odstrániteľnú podľa § 43 ods. 1 O.s.p.. Takýto postup súdu však nie je na mieste v prípade, že navrhovateľ v návrhu skutkového tvrdenia uvedie, hoci len veľmi stručne, avšak v rozsahu dostatočnom, aby sa z neho dal vymedziť predmet konania. Pokiaľ obsahuje žaloba tvrdenie skutočností, z ktorých možno vyvodiť, aký je predmet konania, potom procesnou sankciou za nesplnenie povinností tvrdenia, prípadne aj za nesplnenie dôkaznej povinnosti v žalobe, nie je odmietnutie návrhu podľa § 43 ods. 2 O.s.p., ale prípadný neúspech účastníka vo veci samej.

To platí vo zvýšenej miere v prípade, že takéto tvrdenie skutočností tvoriacich predmet konania sa malo uskutočniť v priebehu prekluzívnej lehoty. Nestačí, aby pred uplynutím tejto lehoty bola podaná na súd žaloba obsahujúca síce žalobný petit na určenie neplatnosti dražby, v ktorej je však uvedená len časť rozhodujúcich skutočností, ktoré podľa neskoršieho tvrdenia žalobcu boli dôvodom tvrdenej neplatnosti dražby. Súd nemôže prihliadať na ďalšie skutočnosti uvedené až po uplynutí prekluzívnej doby, hoci by mohli byť dôvodom neplatnosti dražby. Dodatočné uvádzanie skutkových dôvodov neplatnosti dražby je v rozpore s účelom preklúzie, ktorú v tomto prípade možno označiť za sankciu za včasné neuplatnenie práva. Tak, ako už bolo konštatované, takéto dodatočne uvádzané dôvody v prípade ich opodstatnenosti môžu byť len dôvodom na podanie žaloby na náhradu škody podľa § 33 ZDD, prípadne novej určovacej žaloby podľa § 80 písm. c) O.s.p., ktorej by však nebolo možné vyhovieť pre obchádzanie zákona.

V preskúmvanej veci žalobkyňa podala žalobu o určenie neplatnosti konkrétne označenej dražby týkajúcej sa konkrétne označenej nehnuteľnosti, avšak ako dôvod uviedla uskutočnenie za „nezákonných a netransparentných“ podmienok, pričom malo ísť o kolíziu s ustanoveniami zákona číslo 527/2002 Z. z.. Odvolací súd je toho názoru, že v žalobe bol uvedený jediný dôvod neplatnosti dražby, a to porušenie Zákona o dobrovoľných dražbách netransparentnosťou dražby. Toto tvrdenie skutkovej okolnosti bolo možné precizovať aj po uplynutí prekluzívnej lehoty. Po uplynutí prípadnej lehoty však už nebolo možné účinne tvrdiť skutočnosti, ktoré nemožno zahrnúť pod pojem „netransparentnosť dražby“.

Slovník cudzích slov definuje pojem transparentný ako „priehľadný, priesvitný, zrejmý, zreteľný“. Za netransparentný je treba potom považovať úkon, ktorý nie je zrejmý, ktorý nie je zreteľný. Podmienku transparentnosti spĺňa potom úkon, ktorému predchádza definovanie jasných pravidiel, kritérií a podmienok pre všetky zúčastnené osoby, pravidiel kontroly následného permanentného dodržiavania pravidiel a hodnotenia výsledkov za stabilnej podmienky informovanosti všetkých zúčastnených. Za netransparentnú dražbu možno označiť takú, ktorú charakterizuje akási utajenosť, neprehľadnosť, neúplná informovanosť zavinená účastníkmi dražby.

Za takéto „netransparentné podmienky“ v žiadnom prípade nemožno považovať dodatočné tvrdenie žalobkyne, že sa dražby nezúčastnila notárka, že obsahom dražobného spisu nebola zmluva o vykonaní dražby, resp. že táto zmluva bola antidatovaná, že zmluva o vykonaní dražby zo dňa 26.3.2012 neobsahovala údaj o najnižšom podaní v zmysle § 17 ods. 1 písm. e) ZDD. Jedná sa o údaje nemajúce nič spoločného s požiadavkou informovanosti účastníkov a nesplňujúce podmienku, že by mohli byť

dôvodom ujmy vzniklej v príčinnej súvislosti s nimi žalobkyni. Aj posledný uvedený dôvod bol totiž jednoznačne naplnený v Oznámení o dobrovoľnej dražbe zo dňa 10.5.2012.

O netransparentnosti nemožno hovoriť ani v súvislosti s určením miesta O. ako miesta výkonu dražby. Tento údaj jednoznačne vyplýva z Oznámenia o dobrovoľnej dražbe zo dňa 10.5.2012, notárskej zápisnice zo dňa 20.6.2012 spísanej notárkou JUDr. Martinou Mižíkovou, ako aj z Oznámenia o výsledku dobrovoľnej dražby zo dňa 20.6.2012.

Ďalšie skutočnosti tvrdené žalobkyňou, ktoré by mohli byť dôkazom o netransparentnosti realizácie dražby, a to, že oznámenie o uskutočnení dražby sa neuvverejnilo na internete a že nebolo vyvesené na dverách draženého bytu a nebolo oznámené v regionálnych novinách (§ 17 ods. 6, 7 ZDD), boli vykonaným dokazovaním vyvrátené. Žalovaný v 2. rade preukázal zverejnenie oznámenia o pripravovanej dražbe v regionálnom denníku Korzár dňa 23.5.2012, ba aj dňa 6.6.2012. Čo je v tejto súvislosti ešte dôležitejšie, tieto skutočnosti neoznačila žalobkyňa ako odvolací dôvod v podanom odvolaní.

Pre rozhodnutie v preskúmvanej veci nie je právne významný rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21Cdo 1679/2005 zo dňa 11.4.2006. Rozsudok rieši inú právnu situáciu, a to nedobrovoľnú dražbu na základe iného zákona o verejných dražbách číslo 26/2000 Zb. platného len v Českej republike, ktorá oprávňuje súd rozširovať dôvody podanej žaloby o určenie neplatnosti nedobrovoľnej dražby aj po uplynutí prekluzívnej lehoty, a dokonca ukladá súdu za povinnosť rozhodovať o neplatnosti verejnej nedobrovoľnej dražby nielen na základe dôvodov, ktoré boli v priebehu konania tvrdené účastníkmi, ale aj na základe dôvodov, ktoré vyšli za konania inak najavo, aj keď ich žiaden z účastníkov neoznačil.

Prvostupňový súd vykonal vo veci rozsiahle dokazovanie, pričom boli vykonané všetky dôkazy navrhnuté samotnými účastníkmi. Títo zhodne po vyhlásení uznesenia o skončení dokazovania prehlásili, že nenavrhujú ďalšie doplnenie dokazovania. Táto skutočnosť v súlade s viacnásobným poučením účastníkov v súlade s § 120 ods. 4 O.s.p., ako aj § 205a ods. 1 písm. c) O.s.p. má za dôsledok, že žiaden z účastníkov nemôže namietat' nedostatočne zistený skutkový stav. Prvostupňový súd sa so všetkými ním vykonanými dôkazmi vypořiadal v odôvodnení svojho rozhodnutia tak po skutkovej, ako aj právnej stránke, a to aj pokiaľ šlo o dôvody tvrdenej neplatnosti dražby uvedené až o uplynutí prekluzívnej lehoty.

Z týchto dôvodov odvolací súd v súlade s § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej.

Potvrdené boli aj výroky o náhrade trov prvostupňového konania. Aj v tejto časti je odvolací súd viazaný dôvodmi podaného odvolania, ktoré správnosť náhrady trov prisúdenej žalovaným v 2. a 3. rade nespochybňuje. Preto museli byť bez ďalšie potvrdené aj tieto

výroky napadnutého rozsudku.

Úspech v odvolacom konaní mali žalovaní. Žalovaní v 1. a 3. rade si náhradu trov odvolacieho konania neuplatnili. Žalovaný v 2. rade síce požadoval prisúdiť náhradu trov odvolacieho konania, ich výšku však do rozhodnutia odvolacieho súdu nevyšiel. Preto v súlade s § 151 ods. 1 a § 224 ods. 1 O.s.p. rozhodol odvolací súd len o prisúdení náhrady trov odvolacieho konania žalovanému v 2. rade. Po márnom uplynutí lehoty 3 pracovných dní, keď nedošlo zo strany tohto žalovaného ku konkretizácii trov právneho zastúpenia, prestal byť odvolací súd viazaný vyhláseným rozhodnutím v časti týkajúcej sa náhrady trov, v dôsledku čoho bolo rozhodnuté o nepriznaní náhrady trov aj tomuto žalovanému (§ 151ods. 2 O.s.p.).

Toto rozhodnutie prijal odvolací senát Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je odvolanie prípustné.