

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 14Co/646/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6913206941
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 02. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Podhorová
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2015:6913206941.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Podhorovej a členov senátu JUDr. Petra Prievodu a JUDr. Anny Snopčokovej v právnej veci navrhovateľov: 1/ V.. T. Y., rod. Y., nar. XX. XX. XXXX, r. č. XXXXXX/XXXX, trvale bytom E. F., N. XXX/XX a 2/ L. Y., rod. F., nar. XX. XX. XXXX, r. č. XXXXXX/XXXX, trvale bytom E. F., N. XXX/XX, zastúpených JUDr. Máriou Kanthovou, advokátkou, so sídlom v Komárne, Župná 20, proti odporcom: 1/ I. D. V., a.s., so sídlom v V., U. XX, IČO: XX XXX XXX, 2/ AUCTION - PRVÁ DRAŽOBNÁ spol. s r.o., so sídlom v Banskej Bystrici, Na Troskách 3, IČO: 36 058 947, zastúpeného L.. C. B., advokátom, so sídlom v V. V., O. Z. X, 3/ C. R., rod. R., nar. XX. XX. XXXX, r. č. XXXXXX/XXXX, trvale bytom E. F., T. XXXX/XX a 4/ U.. U. R., rod. N., nar. XX. XX. XXXX, r. č. XXXXXX/XXXX, trvale bytom E. F., T. XXXX/XX, obaja zastúpení JUDr. Róbertom Lakatošom, advokátom, so sídlom v Rimavskej Sobote, Daxnerova 5, o neplatnosť dražby, o odvolaní navrhovateľov 1/, 2/ proti rozsudku Okresného súdu Rimavská Sobota zo dňa 23. 01. 2014 č. k. 14C/251/2013-162, takto

rozhodol:

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

Navrhovatelia 1/, 2/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť odporcovi 2/ trovy odvolacieho konania vo výške 83,86 Eur na účet právneho zástupcu odporcu 2/ do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia.

Navrhovatelia 1/, 2/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť odporcom 3/, 4/ trovy odvolacieho konania vo výške 69,89 Eur na účet právneho zástupcu odporcov 3/, 4/ do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia.

Odporcovi 1/ právo na náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a .

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd zamietol návrh navrhovateľov, ktorým sa domáhali proti odporcom 1/ až 4/ určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vykonanej dňa 20. 02. 2013 na Notárskom úrade JUDr. Janky Antalovej, so sídlom v Rimavskej Sobote, ktorej priebeh bol osvedčený v Notárskej zápisnici č. k. N 68/2013, NZ 5596/2013, NCRIs 5742/2013, pričom predmetom boli nehnuteľnosti:

- stavba (rodinný dom) so súpisným číslom XXX nachádzajúca sa na parcele č. XXX/X,
- stavba (sklad) so súpisným číslom XXXX nachádzajúca sa na parcele č. XXX/X,
- pozemok č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m²,
- pozemok č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere XX m²,
- pozemok č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m²,
- pozemok č. XXX/X záhrady vo výmere XXX m²,

vrátane nezapísaného príslušenstva v evidencii nehnuteľností, všetko vedené na Liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie E. F..

Okresný súd po vykonanom dokazovaní sa ako s prvou otázkou vysporadúval s tvrdením navrhovateľov, že v prejednávanej veci vystupujú ako spotrebiteľia, s ktorými bola uzavretá spotrebiteľská úverová zmluva obsahujúca neprijateľné zmluvné podmienky. Po vykonaní dokazovania a jeho vyhodnotení okresný súd dospel k záveru, že hypotekárny úver typu V. B. poskytnutý navrhovateľom zo strany odporcu 1/ na základe Úverovej zmluvy zo dňa 31. 03. 2005 nebol spotrebiteľským úverom, a preto namietanie existencie neprijateľných zmluvných podmienok v úverovej zmluve navrhovateľmi z hľadiska ich ochrany ako spotrebiteľov nie je dôvodné. Na námietky navrhovateľov týkajúcich sa neprijateľných zmluvných podmienok v úverovej zmluve preto súd neprihliadal.

Pokiaľ navrhovatelia namietali skutočnosť, že osoba záložného veriteľa a dražobníka je v prejednávanej veci totožná, súd poukázal na zrejmý omyl v tomto tvrdení, keďže podľa § 7 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách je záložný veriteľ (odporca 1/) označovaný ako „navrhovateľ dražby“ a podľa § 6 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách je organizátor dražby, ktorý dražbu vykonáva (odporca 2/) označovaný ako „dražobník“. Na námietku navrhovateľov preto súd neprihliadol.

K tvrdeným dôvodom neplatnosti druhej opakovanej dobrovoľnej dražby zo dňa 20. 02. 2013 súd po tom, ako neprihliadol na tvrdenie odporcov 1/, 2/ o nedodržaní trojmesačnej prekluzívnej lehoty určenej v Zákone o dobrovoľných dražbách navrhovateľmi 1/, 2/ vzhľadom na doplnenie návrhu zo dňa 11. 11. 2013 o ďalšie dôvody neplatnosti, keď tieto ďalšie dôvody neplatnosti dražby akceptoval (rozumej skúmal ich platnosť, resp. neplatnosť), uzavrel, že navrhovatelia v trojmesačnej prekluzívnej lehote podali návrh na určenie neplatnosti dražby na súd, čím v plnej miere realizovali svoje právo na podanie príslušného návrhu v zákonnej lehote,

- že oznámili správe katastra začatie súdneho konania, pričom navrhovatelia nekonkretizovali, aké ich právo malo byť touto skutočnosťou dotknuté, teda pri realizácii oboch úkonov postupovali spôsobom, ktorý plne korešpondoval s poučením podľa § 21 ods. 2 až 6 Zákona o dobrovoľných dražbách, takže žiadne právo navrhovateľov dotknuté nebolo. Súd mal za to, že navrhovatelia v konaní nepreukázali svoje tvrdenie o tom, že súčasťou notárskej zápisnice o dražbe zo dňa 20. 02. 2013, ktorej prevzatie podpísali, nebolo aj oznámenie o dražbe zo dňa 14. 01. 2013 obsahujúce poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 Zákona o dobrovoľných dražbách. Súd skonštatoval, že aj v prípade, keby došlo k preukázaniu navrhovateľmi tvrdenej absencie poučenia podľa § 21 ods. 2 až 6 Zákona o dobrovoľných dražbách v notárskej zápisnici o dražbe zo dňa 20. 02. 2013, súd by rovnako skonštatoval, že ich práva súvisiace s predmetnou skutočnosťou dotknuté neboli.

K tvrdeniu navrhovateľov, že účastníkom dražby zo dňa 20. 02. 2013 a vydražiteľom bol len odporca 3/, pričom jeho manželka odporkyňa 4/ nebola vydražiteľkou, čo malo viesť k porušeniu § 2 písm. g/ Zákona o dobrovoľných dražbách a k tvrdenej skutočnosti, že pri predaji nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby nedochádza k prevodu, ale k prechodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a preto nemohlo dôjsť k prechodu predmetu dražby do BSM odporcov 3/, 4/, prvostupňový súd poukázal na rozhodnutie NS SR č. R 24/1995, podľa ktorého, aj keď sa dražby zúčastní len jeden z manželov, vydražený majetok patrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Z toho vyvodil, že aj napriek účasti odporkyne 4/ na predmetnej dražbe len v postavení verejnosti vzniklo obom manželom (odporcom 3/ a 4/) vlastnícke právo k predmetu dražby, a to v rámci existujúceho BSM. Opätovne poukázal na to, že navrhovatelia nekonkretizovali žiadne ich právo, ktoré malo byť dotknuté týmito dôvodmi neplatnosti dražby. Súd uzavrel, že žiadne právo navrhovateľov s uvedenými skutočnosťami súvisiace dotknuté nebolo.

K tvrdenému porušeniu § 9 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, ktorým malo byť dotknuté právo navrhovateľov na to, aby licitátorom bola osoba spôsobilá podľa zákona vykonávať túto funkciu vzhľadom na skutočnosť, že licitátor L.. C. B. nebol ku dňu dražby 20. 02. 2013 zamestnancom odporcu 2/, prvostupňový súd uzavrel, že L.. C. B. bol v súvislosti s dražbou osobou spôsobilou vykonávať funkciu licitátora v mene dražobníka - odporcu 2/, touto skutočnosťou nebolo dotknuté žiadne právo navrhovateľov.

K porušeniu § 24 ods. 2 písm. c/ v spojení s § 24 ods. 8 Zákona o dobrovoľných dražbách - neuvedenie údajov o bývalých vlastníkoch predmetu dražby v notárskej zápisnici o dražbe zo dňa 20. 02. 2013 súd poukázal na to, že navrhovatelia uviedli, že boli opomenutím (týchto údajov) dotknutí na svojich právach,

tieto však nijako nekonkretizovali. Súd dospel k záveru, že opomenutím uviesť bývalých vlastníkov v notárskej zápisnici o dražbe zo dňa 20. 02. 2013 nebolo dotknuté žiadne také právo navrhovateľov, ktoré by spôsobilo neplatnosť dražby.

K tvrdenému porušeniu § 20 ods. 10 Zákona o dobrovoľných dražbách - neuvedenie údajov o tom, ako a v akej výške bolo dohodnuté zníženie najnižšieho podania v notárskej zápisnici o dražbe zo dňa 20. 02. 2013, prvostupňový súd uviedol, že z notárskej zápisnice o dražbe zo dňa 20. 02. 2013 vyplýva, že dražobník preukázal svoju spôsobilosť pre vykonanie dražby, licitátor oznámil výšku najnižšieho podania v sume 87.750,- Eur. Zo zmluvy o vykonaní druhej opakovanej dobrovoľnej dražby zo dňa 18. 12. 2012 uzavretej medzi odporcom 1/, ako navrhovateľom dražby a odporcom 2/, ako dražobníkom, súd zistil, že sa tam nachádza dojednanie odporcov 1/, 2/ na najnižšom podaní, ktoré bude 75 % z ohodnotenia predmetu dražby Znaleckým posudkom č. 75/2012 vypracovaním C.. U. F., t. j. 75 % zo sumy 117.000,- Eur s možnosťou ďalšieho zníženia až na 50 % z tejto sumy. Súd poukázal na to, že navrhovatelia nekonkretizovali žiadne ich právo, ktoré malo byť dotknuté týmto dôvodom neplatnosti dražby, zároveň konštatoval, že žiadne ustanovenie Zákona o dobrovoľných dražbách neukladá dražobníkovi povinnosť uviesť v zápisnici o dražbe tie údaje, ktorých absenciu navrhovateľa v tomto dôvode neplatnosti namietajú. Žiadne právo navrhovateľov s uvedenou skutočnosťou súvisiace preto dotknuté nebolo. Pokiaľ navrhovatelia považovali znížovanie najnižšieho podania až 12-krát za účelové s tým, že právom predpokladajú vedomosť odporcu 3/ o konečnej sume, ktorá bola dohodnutá v zmluve o vykonaní druhej opakovanej dražby, súd uzavrel, že sa neukázala pravdivosť uvedených tvrdení navrhovateľov majúcich už charakter obvinení odporcov, na tieto tvrdenia ani nenavrhl vykonať žiadne dôkazy. Súd ich preto považoval za nepreukázané.

K porušeniu § 20 ods. 7 Zákona o dobrovoľných dražbách - nesprávne označenie odporcu 3/ licitátorom vo výzvach pred udelením príklepu súd skonštatoval, že hoci sa v texte notárskej zápisnice o dražbe zo dňa 20. 02. 2013 na piatej strane nachádza označenie odporcu 3/ ako účastníka dražby bez uvedenia prideleného dražobného čísla 1, nemôže tento nedostatok spôsobiť nejasnosti kto presne je účastníkom dražby a tiež nemôže spôsobiť zameniteľnosť odporcu 3/ s inou osobou, nakoľko žiadna iná osoba v postavení účastníka dražby na tejto dražbe prítomná nebola. Pri dražbe zo dňa 20. 02. 2013 dražobník prideliť len jediné dražobné číslo, a to číslo 1 odporcovi 3/. Navrhovatelia opätovne nekonkretizovali žiadne právo, ktoré malo byť dotknuté týmto dôvodom neplatnosti dražby, súd uzavrel, že žiadne také právo navrhovateľov nebolo dotknuté, ktoré by s uvedenou skutočnosťou súviselo a ktoré by spôsobilo neplatnosť dražby.

K porušeniu § 24 ods. 2 písm. h/ Zákona o dobrovoľných dražbách, ktorým malo dôjsť k porušeniu práva navrhovateľov podať námietky proti priebehu dražby z dôvodu, že navrhovateľ 1/ prítomný na dražbe o tomto svojom práve nevedel, prvostupňový súd z vykonaného dokazovania uzavrel, že navrhovatelia nepreukázali, že by osoby prítomné na dražbe neboli licitátorom dotázané na námietky proti priebehu dražby, navrhovateľ 1/ nepreukázal, že by vzniesol námietku proti priebehu dražby zo dňa 20. 02. 2013. Na preukázanie pravdivosti svojich tvrdení týkajúcich sa tohto dôvodu neplatnosti dražby navrhovatelia nenavrhl vykonať žiadne dôkazy. Súd poukázal aj na skutočnosť, že žiadne ustanovenie Zákona o dobrovoľných dražbách neukladá dražobníkovi povinnosť uvádzať v zápisnici o dražbe, že osoby prítomné na dražbe žiadne námietky nevzniesli. Povinnosť sa týka len skutočnosti, keď sú na dražbe vznesené námietky proti jej priebehu. Súd skonštatoval, že žiadne právo navrhovateľov s uvedenou skutočnosťou súvisiace dotknuté nebolo.

K tvrdenému porušeniu § 20 ods. 7 Zákona o dobrovoľných dražbách ako ďalšiemu dôvodom neplatnosti dražby, keď licitátor na dražbe zo dňa 20. 02. 2013 neodôvodnene vyzval odporcu 3/ na urobenie vyššieho podania, následne licitátor neurobil tri výzvy, hoci tak bol povinný urobiť s tým, že pokiaľ sa v notárskej zápisnici spomínajú tri výzvy, tak každá výzva mala byť osobitne zapísaná, čo sa nestalo, okresný súd dospel k záveru, že licitátor správne vyzval odporcu 3/ ako jediného účastníka dražby na vyššie podanie, pričom následne vykonal vyhlásenie podľa § 20 ods. 7 Zákona o dobrovoľných dražbách a súd dospel k záveru, že licitátor urobil takúto výzvu trikrát. Žiadne ustanovenie Zákona o dobrovoľných dražbách nevyžaduje, aby sa v zápisnici o dražbe uvádzal text každej výzvy a každého vyhlásenia osobitne. Súd dospel k záveru, že navrhovatelia nekonkretizovali žiadne právo, ktoré malo byť dotknuté týmto dôvodom neplatnosti dražby a žiadne právo navrhovateľov s uvedenou skutočnosťou súvisiace dotknuté nebolo.

Okresný súd poukázal na to, že návrhom podaným na súde sa možno domáhať určenia neplatnosti dražby, ak porušením ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách bol navrhovateľ dotknutý na svojich právach, nestačí pritom akékoľvek porušenie ustanovení zákona, musí ísť o také porušenie, ktorým sa reálne zmarí alebo obmedzí výkon konkrétneho práva navrhovateľa s relevantným (negatívnym) následkom pre navrhovateľa. V prejednávanej veci navrhovatelia nepreukázali a za týmto účelom ani nenavrhlí vykonať žiadne dôkazy, že na ich strane došlo k reálnemu zmareniu alebo obmedzeniu výkonu konkrétneho práva s relevantnými negatívnymi následkami na ich strane. Súd preto návrh navrhovateľov zamietol.

O trovách konania rozhodol prvostupňový súd podľa § 142 ods. 1 O. s. p., keď odporcovia 2/ až 4/ mali vo veci úspech v plnom rozsahu. Odporca 1/ rovnako úspešný v plnom rozsahu pred súdom uviedol, že si nárok na náhradu trov konania neuplatňuje. Súd preto v súlade s uvedenou zákonnou úpravou rozhodol o náhrade trov konania, zároveň navrhovateľom uložil povinnosť zaplatiť súdny poplatok za návrh, keď v čase od začatia súdneho konania do skončenia dokazovania nebolo zrejmé, či navrhovatelia vystupujú ako spotrebiteľia domáhajúci sa ochrany svojho práva podľa predpisov o ochrane spotrebiteľa a či sú zo zákona od súdnych poplatkov oslobodení. Až po vykonanom dokazovaní súd dospel k záveru, že v zmysle zmluvy o hypotekárnom úvere a dodatkov k nej, ako aj zmluvy o zriadení záložného práva navrhovatelia, ako úveroví dlžníci a záložcovia, nemali postavenie spotrebiteľov.

Proti rozsudku okresného súdu podali navrhovatelia zastúpení splnomocnenou advokátkou v zákonom stanovenej lehote odvolanie. Uvádzajú, že ako predchádzajúci vlastníci predmetu dražby odôvodnili svoj návrh, ktorým sa domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby tým, že dražba dňa 20. 02. 2013 bola vykonaná v rozpore s princípmi na uspokojenie plnenia z neprijateľných zmluvných podmienok v spotrebiteľskej zmluve. Po oboznámení sa s ustanovením § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka sa stotožňujú s právnym názorom súdu, podľa ktorého predmetný hypotekárny úver nebol spotrebiteľským úverom, a preto im neprínaleží nárok na oslobodenie od súdnych poplatkov.

Návrh podaním zo dňa 11. 11. 2013 doplnili a upresnili o dôvody neplatnosti dražby, to znamená v bodoch I. až VIII. bližšie špecifikovali, ktoré ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoDD“) boli porušené vykonaním dražby a uviedli aj to, ako boli dotknutý na svojich právach. Podľa § 21 ods. 2 ZoDD, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby.

K absencii poučenia navrhovateľov podľa § 21 ods. 2 až 6 ZoDD k právnemu záveru prvostupňového súdu uvádzajú, že návrh na určenie neplatnosti dražby podali na súd v posledný deň prekluzívnej trojmesačnej lehoty, a to dňa 20. 05. 2013. Tento po konzultácii a udelení plnomocnenstva právnej zástupkyňi museli doplniť. Pokiaľ by sa súd stotožnil s právnym názorom odporcov 1/, 2/, podľa ktorého doplnením návrhu podaním zo dňa 11. 11. 2013 o ďalšie dôvody neplatnosti nedodrжали zákonnú lehotu na podanie návrhu, keďže ide o prekluzívnu lehotu, ako bývalí vlastníci vydražených nehnuteľností už by sa nemohli úspešne domáhať ochrany svojich zákonných práv. V súvislosti s podaním oznámenia správe katastra o začatí súdneho konania tvrdia, že s vykonaním dražby nesúhlasili, čo oznámili odporcovi 1/. Nehnuteľnosťami, ktoré boli predmetom dražby, ručili za úver, ktorý im poskytol odporca 1/ vo výške 129.456,28 Eur. Podľa znaleckého posudku, ktorý bol vypracovaný pred uzavretím zmluvy o hypotekárnom úvere a zmluvy o zriadení záložného práva, všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností bola určená vo výške 210.000,- Eur. V oznámení o dražbe, ktorá je prílohou notárskej zápisnice, je uvedené, že hodnota predmetu dražby určená znalcom C.. U. F. bola 117.000,- Eur. Navrhovatelia vyhlásili, že pokiaľ by dňa 20. 02. 2013 boli poučení o svojich právach, návrh na určenie neplatnosti dražby by nepodali v posledný deň zákonnej lehoty, ale v čo najkratšej lehote po doručení zápisnice o vykonaní dražby a po doručení tohto návrhu súdu, ihneď by podali správe katastra návrh na zápis poznámky o začatí súdneho konania. V tejto súvislosti poukazujú na skutočnosť, že odporcovia sa stali vlastníkmi vydražených nehnuteľností dňa 20. 02. 2013, od 22. 02. 2013 do 16. 08. 2013 mohli ako výluční vlastníci disponovať záložným právom nezaťaženými nehnuteľnosťami (užívať, predať, darovať, zaťažiť záložným právom, zriadiť k nim vecné bremená alebo využiť iné práva výlučných vlastníkov), teda hrozbou vykonania týchto úkonov boli navrhovatelia dotknutí na svojich právach. Práve z dôvodu absencie poučenia v zápisnici o vykonaní dražby podali návrh na určenie neplatnosti dražby až dňa 20. 05. 2013.

K skutočnosti, že účastníkom dražby bol len odporca 3/ a jeho manželka nebola účastníkom dražby ani vydražiteľom, navrhovatelia uvádzajú, že nesúhlasia s vyhodnotením ich námietky tak, že nebolo dotknuté žiadne ich právo v súvislosti s touto skutočnosťou. Poukázali na to, že ak vydražené nehnuteľnosti odporcovia 3/, 4/ nadobudli do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, nielen dražiteľ odporca 3/, ale aj jeho manželka odporca 4/ mohli vyššie uvedeným spôsobom disponovať s predmetnými vydraženými nehnuteľnosťami, takže hrozbou vykonania týchto úkonov boli navrhovatelia dotknutí na svojich právach.

K skutočnosti, že licitátor L.. C. B. nebol v deň dražby zamestnancom dražobníka, preto nebol oprávnený vykonávať funkciu licitátora, so záverom prvostupňového súdu nesúhlasia a s poukazom na príslušnú odbornú literatúru k tejto téme poukazujú na dôvodovú správu zákonodarcu k § 9 ods. 2 zákona, v zmysle ktorej je licitátor zamestnancom dražobníka, na komentár k Zákonu o dobrovoľných dražbách (Katarína Valová a kol.), v zmysle ktorého zákonodarca mal v úmysle ustanoviť normu prikazujúcu, aby licitátor bol zamestnancom dražobníka bez ohľadu na jeho prípadné ďalšie pozície dražobníka, z čoho vyplýva, že vzťahy medzi licitátorom a dražobníkom sa musia spravovať Zákonníkom práce. Zákonodarca chcel rozlíšiť osobitnú zodpovednosť dražobníka a licitátora pri výkone funkcie licitátora podľa § 177 a nasl. zákona č. 311/2001 Z. z. - Zákonník práce, čo potvrdzuje aj ustanovenie § 33 ods. 3 ZoDD, v zmysle ktorého dražobník zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením ustanovení tohto zákona. Dražobník zodpovedá aj za škodu spôsobenú tretím osobám postupom licitátora, tejto zodpovednosti sa nemožno zbaviť. Zákon o dobrovoľných dražbách jednoznačne stanovil podmienku, že licitátorom môže byť iba fyzická osoba, ktorá je zamestnancom dražobníka. V danej veci funkciu licitátora pri dražbe dňa 20. 02. 2013 vykonala osoba nespĺňajúca zákonné podmienky podľa § 9 ods. 2 ZoDD, nebola spôsobilá ani vykonať funkciu licitátora. Poukazujú na to, že v bode VII. namietali voči postupu licitátora, keď licitátor L.. C. B. príklep, ktorým vydražiteľ odporca 3/ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, neudelil v súlade so zákonom, čím boli dotknutí na svojich právach. Navrhovatelia jednoznačne a nesporne preukázali, že v deň vykonania dražby stratili svoje vlastnícke právo k predmetu dražby a nasledujúci deň po vykonaní dražby bolo ukončené aj ich právo užívať predmetné nehnuteľnosti a až do zapísania poznámky dňa 16. 08. 2013 do listu vlastníctva o prebiehajúcom súdnom konaní o neplatnosť dražby s nehnuteľnosťami disponovali odporcovia 3/, 4/ ako výluční vlastníci vydraženej nehnuteľnosti.

K porušeniu ustanovenia § 24 ods. 2 písm. c/ ZoDD - neuvedenie údajov o bývalých vlastníkoch predmetu dražby nesúhlasia navrhovatelia so stanoviskom súdu, podľa ktorého opomenutím uviesť bývalých vlastníkov v notárskej zápisnici o dražbe nebolo dotknuté žiadne také právo navrhovateľov, ktoré by spôsobovalo neplatnosť dražby. Poukazujú na to, že označenie bývalých vlastníkov predmetu dražby od 01. 01. 2014 (vtedy nadobudla účinnosť novela Zákona o dobrovoľných dražbách - zákon č. 568/2007 Z. z.) je obligatórnou náležitosťou obsahu zápisnice o vykonaní dražby. Podľa navrhovateľov dražba, ktorej navrhovateľom nie je skutočný vlastník, ale záložný veriteľ, je konaním, ktoré sa vedie absolútne mimo vôle a bez pričinenia skutočného vlastníka, bez akejkoľvek predbežnej kontroly súdu alebo iného orgánu verejnej moci, výlučne pod kontrolou dražobníka, ktorý je súkromnoprávnym subjektom vykonávajúcim svoju činnosť ako podnikanie, teda za účelom dosiahnutia zisku. Je preto nesmierne dôležité, aby údaj o bývalých vlastníkoch k predmetu dražby bol obligatórnou súčasťou obsahu zápisnice o vykonaní dražby. Navrhovatelia boli porušením tohto ustanovenia dotknutí na svojich právach, pretože zápisnica o vykonaní dražby bola doručená osobám uvedeným v ustanovení § 17 ods. 5 ZoDD bez údajov o bývalých vlastníkoch.

K tvrdenému porušeniu ustanovenia § 20 ods. 10 ZoDD - neuvedenie údajov o tom, ako a v akej výške bolo dohodnuté zníženie najnižšieho podania v notárskej zápisnici o dražbe, nesúhlasia navrhovatelia so záverom súdu, ktorý konštatoval, že žiadne ustanovenie ZoDD neukladá dražobníkovi povinnosť uviesť v zápisnici o dražbe tie údaje, ktorých absenciu navrhovatelia namietajú a žiadne právo navrhovateľov s uvedenou skutočnosťou súvisiace dotknuté nebolo. Poukazujú na zmluvu o vykonaní druhej opakovanej dobrovoľnej dražby, kde sa uvádza, že najnižším podaním bude 75 % z ohodnotenia predmetu dražby Znaleckým posudkom č. 75/2012, t. j. 75 % zo sumy 117.000,- Eur s možnosťou ďalšieho zníženia až na 50 % zo sumy 117.000,- Eur. Z toho vyplýva, že najnižším podaním bola suma 87.000,- Eur, ktorú bol dražobník oprávnený znížiť na 58.500,- Eur. Podľa názoru navrhovateľov odporcovia 1/, 2/ mali v zmluve dohodnúť aj výšku, dražobník po neúspešnej výzve o akú sumu môže znížiť najnižšie podanie. Poukazuje na postup pri dražbe, keď v zápisnici sa uvádza, že licitátor vyzval účastníka dražiť za vyvolávaciu cenu 87.750,- Eur, po troch neúspešných výzvach pristúpil k zníženiu najnižšieho podania na sumu 82.750,- Eur, po troch neúspešných výzvach pristúpil k zníženiu najnižšieho podania na sumu

77.750,- Eur, následne na 72.750,- Eur... Licitátor vyvolávaciu cenu vo výške 87.750,- Eur celkom 12-krát znížil po 5.000,- Eur až na sumu 58.500,- Eur. Po tejto výzve účastník dražby č. 1 urobil podanie vo výške 58.500,- Eur ústnym podaním aj zdvihnutím dražobného lístka.

K stanovisku súdu uvedenému na 13. strane rozsudku, že tvrdenie navrhovateľov o tom, že právom predpokladajú vedomosť vydražiteľa o konečnej sume, má charakter obvinení a je v rozpore s údajmi uvedenými v zápisnici o dražbe v predmetnej zmluve, navrhovatelia poukazujú na to, že v zmluve o vykonaní druhej opakovanej dražby mali odporcovia 1/, 2/ dohodnúť sumu, o akú môže dražobník znižovať najnižšie podanie. Keďže výška tejto sumy v zmluve uvedená nebola, dražobník svojvoľne znižoval najnižšie podanie o 5.000,- Eur. Porušením tohto ustanovenia boli navrhovatelia dotknutí na svojich právach, pretože pokiaľ by licitátor znižoval podanie o menšie čiastky, mohla byť vydražená cena vyššia. Poukazujú na to, že celková výška pohľadávky navrhovateľa dražby ku dňu 24. 05. 2012 bola 105.636,44 Eur, ku dňu vykonania dražby dňa 20. 02. 2013 bola oveľa vyššia, napriek tomu odporca 1/ súhlasil so znížením najnižšieho podania až na sumu 58.500,- Eur a zvyšok pohľadávky cca 60.000,- Eur vymáhal od navrhovateľov, navrhovatelia teda boli vykonaním dražby na svojich právach dotknutí.

Písomným podaním zo dňa 01. 04. 2014, doručeným súdu dňa 03. 04. 2014, doplnili navrhovatelia odvolanie s odôvodnením, že nedopatrením došlo k vynechaniu časti textu z bodu V. odvolania. K ustanoveniu § 20 ods. 10 ZoDD, k porušeniu ktorého došlo tým, že v zmluve nebolo dohodnuté o akú čiastku zníži licitátor dražbu v prípade, ak nebolo urobené najnižšie podanie, pričom navrhovatelia navrhli v rámci dokazovania zadovážiť zmluvu o vykonaní druhej opakovanej dražby, čo súd aj vykonal. Odporca 1/ s odporcom 2/ dňa 18. 12. 2012 uzatvorili zmluvu o vykonaní druhej opakovanej dražby, v ktorej nebola uvedená suma, o ktorú bolo možné najnižšie podanie znížiť. Licitátor teda svojvoľne znižoval sumu o 5.000,- Eur napriek tomu, že tento spôsob nebol v zmluve dohodnutý. Navrhovatelia sa domnievajú, že licitátor nebol oprávnený znížiť najnižšie podanie až 12-krát počas dražby po neurobení najnižšieho podania účastníkom dražby č. 1. Podľa § 16 ods. 10 ZoDD pokiaľ zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom neobsahuje náležitosti ustanovené zákonom, je neplatná. Je nesporné, že zmluva o vykonaní dražby neobsahovala sumu, o „ktorú je možné najbližšie znížiť“, je teda zo zákona neplatná a ide podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka o absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Prvostupňový súd teda nesprávne posúdil obsah článku VI. zmluvy o vykonaní druhej opakovanej dražby v súvislosti s § 20 ods. 10 ZoDD v spojení s § 16 ods. 10 ZoDD.

Navrhovatelia navrhujú zmeniť rozsudok tak, že žalobe bude vyhovieť a dobrovoľná dražba bude vyhlásená za neplatnú, podľa toho navrhli rozhodnúť aj o trovách konania.

Odporca 1/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľov poukázal na ustanovenie § 21 ods. 2 ZoDD, v zmysle ktorého pre určenie neplatnosti dražby nepostačuje tvrdenie, že došlo k porušeniu zákona, rozhodujúce je, či osoba, ktorá sa dovoľáva neplatnosti dražby, bola porušením dotknutá na svojich právach a či takéto porušenie malo vplyv na vydraženie predmetu dražby. Súd nezistil porušenie zákona, ktoré by malo spôsobiť neplatnosť dražby. Odporca 1/ uvádza, že mu nie je zrejmé, akým spôsobom boli navrhovatelia dotknutí na svojich právach, keďže žaloba bola podaná v trojmesačnej prekluzívnej lehote, nemohlo teda dôjsť k porušeniu ustanovenia zákona, preto sa toto tvrdenie javí ako značne účelové. Pritom nie každé porušenie zákona má za následok neplatnosť dražby a nie každým porušením zákona by sa mohol navrhovateľ cítiť dotknutý na svojich právach. V zmysle judikátu - rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 12. 02. 2014 sp. zn. 17Co/171/2013 súd by vyslovil neplatnosť v prípade, ak by porušenie zákona bolo v takom rozsahu, že by táto skutočnosť mala vplyv na vydraženie predmetu dražby. Tvrdený nedostatok týkajúci sa poučenia v notárskej zápisnici nemožno považovať za nedostatok takého charakteru, ktorý by mal spôsobiť neplatnosť dražby.

Správne podľa odporcu 1/ poukázal prvostupňový súd na judikát NS SR čR 24/1995, v zmysle ktorého vydražený majetok patrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, aj keď sa predmetnej dražby zúčastní len jeden z nich. Ak sa predmet dražby nadobúda do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, notár túto skutočnosť uvedie do zápisnice tak, ako to bolo uvedené aj v samotnej notárskej zápisnici v osvedčení o druhom kole opakovanej dražby „vydražiteľ vyhlasuje, že nehnuteľnosť nadobúda do bezpodielového spoluvlastníctva manželov spolu so svojou manželkou U. U. R...“. V súvislosti s námietkou odporcov, že odporcovia 3/, 4/ mohli ako bezpodieloví spoluvlastníci užívať nehnuteľnosti a disponovať s nimi rôznym spôsobom, je zjavne neurčité, došlo len ku konštatovaniu

možnej hrozby bez zjavného bližšieho špecifikovania, ktorým konkrétnym oprávnením v súvislosti s vlastníctvom nehnuteľnosti sa cítili byť (navrhovatelia) dotknutí.

K osobe licitátora L.. C. B. poukazuje na skutočnosť, že túto vykonával L.. C. B. ako konateľ odporcu 2/ a nahliadnutím do plnej moci zo dňa 19. 02. 2013 súd overil, že bol splnomocnený na vykonávanie všetkých úkonov aj vtedy, ak je na ne potrebné osobitné splnomocnenie. Poukazuje na komentár k Zákonom o dobrovoľných dražbách, prvé vydanie 2010 (Katarína Valová a kol.), podľa ktorého licitátor pri dražbe vystupuje ako splnomocnenec podnikateľa - dražobníka podľa § 15 Obchodného zákonníka, teda ako konateľ oprávnený konať v súvislosti pri dražbe v mene a na účet dražobníka. K názoru, že vzhľadom na výkon advokácie v zmysle § 2 ods. 3 zákona č. 586/2003 Z. z. o advokácii nie je možné, aby ten, komu vznikol pracovný alebo obdobný pracovný vzťah, vykonával túto funkciu, inak by komora dotyčnému pozastavila výkon funkcie advokáta, uvádza, že považuje za správnu argumentáciu súdu o tom, že vyšší uvedený názor v spojitosti s § 9 ods. 2 ZoDD by vylučovalo advokátom vykonávať funkciu licitátora, čo by znamenalo diskriminačný postup. V súvislosti s tým poukazuje aj na rozhodnutie Okresného súdu Pezinok zo dňa 29. 01. 2013 č. k. 6C/100/2011, kde súd vyjadril názor, že neuzavretie písomnej pracovnej zmluvy licitátora, ako zamestnanca, s dražobníkom, ako zamestnávateľom, s konkrétnym predmetom výkonu činnosti licitátora nie je porušením Zákona o dobrovoľných dražbách takej intenzity, že by žalobcovia boli poškodení na svojich právach. Súd vychádzal z účelu Zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý prenecháva úvahu súdu zváženie miery intenzity porušenia zákona v konkrétnom prípade, pričom súd je povinný vychádzať zo stability práva a právnej istoty jednotlivca. Súd sa stotožnil s názorom, že pri výklade noriem jednoduchého práva musí prevážiť princíp materiálneho právneho štátu pred predpätým formalizmom. Nestotožnil sa s názorom navrhovateľov, že na naplnenie dikcie zákona je potrebné preukázať uzavretie pracovnej zmluvy licitátora, ako zamestnanca, s dražobníkom, ako zamestnávateľom, ktorej predmet by bol explicitne stanovený ako výkon činnosti licitátora. Odporca 1/ má za to, že konateľ konal v mene a na účet dražobníka priamo zo zákona a navrhovatelia neboli dotknutí na svojich právach spôsobom, ktorý by viedol k určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. K námietke o absencii údajov o bývalých vlastníkoch predmetu bytu a výšky dohodnutého zníženia najnižšieho podania v notárskej zápisnici sa stotožňuje s názorom prvostupňového súdu, podľa ktorého sice navrhovatelia uvádzajú, že boli týmto opomenutím dotknutí na svojich právach, tieto však nijako nekonkretizovali. Zastáva názor, v ktorom, aj keby licitátor znižoval sumu najnižšieho podania o dohodnutú čiastku, viedlo by to k rovnakému výsledku a pokiaľ by licitátor neznižil najnižšie podanie, mohol vydražiteľ vyčkať do ďalšieho kola dražby. Pritom v článku VI. zmluvy o vykonaní druhej opakovanej dražby bola zároveň dohodnutá možnosť, o ktorú môže byť najnižšie podanie znížené, teda až na 50 % zo sumy 117.000,- Eur a týmto podanie bolo znížené o sumu, ktorá vyplýva aj zo samotnej zmluvy.

K doplneniu odvolania zo strany navrhovateľa poukázal na zásadu koncentrácie, preto dôvody, na základe ktorých sa rozhodnutie odvolaním napáda, môže odvolateľ meniť, modifikovať a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania, čím následne po jej uplynutí oprávnenie spočívajúce v doplnení dôvodov zaniká. Preto by odvolací súd na toto doplnenie nemal prihliadať a mal by sa viazať len na dôvody uvedené v odvolaní, ktoré bolo podané v odvolacej lehote v zmysle § 204 ods. 1 O. s. p. Navrhuje rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

Odporca 2/ v písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu predovšetkým navrhuje preskúmať, či podanie označené ako „doplnenie odvolania“ bolo podané v zákonnej 15-dňovej lehote, inak žiada, aby naň odvolací súd neprihliadal (§ 205 ods. 3 O. s. p.). Samotné odvolanie označuje za neopodstatnené. Podľa odporcu 2/ sa navrhovateľ snaží bezdôvodne spochybňovať vlastnícke právo vydražiteľov, dobrovoľná dražba prebehla v súlade so zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Poukazuje na ustanovenie § 22 ods. 2 ZoDD, podľa ktorého domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby je možné len v prípade, ak došlo výkonom dobrovoľnej dražby k porušeniu ZoDD. Nepostačuje, aby išlo akékoľvek porušenie, hoci aj formálne, musí ísť o porušenie, ktoré sa dotýka práv účastníka konania. Dotknutím rozumie ovplyvnenie jeho postavenia a práv negatívnym spôsobom, čo sa v danom prípade nestalo. Navrhovatelia v odvolaní opätovne uvádzajú skutočnosti, ktoré boli predmetom prvostupňového konania.

K údajnej absencii poučenia navrhovateľov podľa § 21 ods. 2 a 6 ZoDD v notárskej zápisnici uvádza, že navrhovatelia boli na možnosť podania žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby upozornení viackrát. Napokon žalobu aj v zákonnej trojmesačnej lehote podali, začatie súdneho konania oznámili príslušnej

správe katastra, čo preukazuje, že o možnosti podať žalobu vedomosť mali a boli si vedomí aj lehoty, v ktorej žalobu treba podať. Okrem iného poukazuje na ustanovenie § 24 ods. 3 ZoDD, podľa ktorého súčasťou každej notárskej zápisnice je podpísaný rovnopis oznámenia o dražbe a jeho prípadné dodatky. Povinnou náležitosťou každého oznámenia o dražbe podľa § 17 ods. 1 písm. l/ ZoDD je poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6. Oznámenie o dražbe je následne technicky spojené s notárskou zápisnicou do jedného neoddeliteľného celku pevne zviazaného trikolórou, ktorý je okrem iných osôb odovzdaný v jednom rovnopise aj pôvodnému vlastníkovi nehnuteľnosti, teda navrhovateľom. Notárska zápisnica aj oznámenie o dražbe sú pevne zviazané do jedného celku, a teda navrhovatelia ich obdržali ako celok vrátane poučenia podľa § 21 ods. 2 až 6, čo potvrdili svojim podpisom na preberacom protokole, ktorý je súčasťou súdneho spisu.

K námietke, že manželka odporcu 3/ nebola účastníčkou dražby ani vydražiteľkou, uvádzajú, že táto skutočnosť nemá žiaden vplyv na práva navrhovateľov a je úplne irelevantná. Poukázal na ustanovenie § 143 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého sa manželka vydražiteľa automaticky stala bezpodielovou spoluvlastníčkou predmetu dražby priamo ex lege.

K povinnosti licitátora dražobníka byť zamestnancom dražobníka poukazuje na ustanovenie § 15 ods. 1 Obchodného zákonníka, v zmysle ktorého kto bol pri prevádzkovaní podniku poverený určitou činnosťou, je oprávnený na všetky právne úkony, ku ktorým pri tejto činnosti obvykle dochádza. Licitátor L.. C. B. bol pritom jeden z dvoch konateľov spoločnosti AUCTION-PRVÁ DRAŽOBNÁ spol. s r.o, čo znamená, že koná v mene a na účet tejto spoločnosti. Odsek 2 ustanovenia § 9 ZoDD ustanovuje, že licitátor je zamestnancom dražobníka. Z hľadiska systematiky nie je obsah tejto právnej vety zahrnutý do prvého odseku a vzťahuje sa na prípady, kedy licitátor spĺňa všetky podmienky na výkon funkcie licitátora podľa odseku 1, avšak nie priamo zo zákona je oprávnený konať v mene a na účet dražobníka. Rovnako vysvetľuje v komentári k ZoDD JUDr. Katarína Valová „...licitátor vystupuje na dražbe ako splnomocnenec dražobníka, ak ide o prokuristu alebo štatutárny orgán dražobníka, táto osoba je splnomocnencom dražobníka priamo zo zákona. Ak nejde o prokuristu ani štatutárny orgán dražobníka, je potrebný pracovnoprávny vzťah medzi licitátorom a dražobníkom“. Poukazuje na odôvodnenie prvostupňového súdu, v zmysle ktorého oprávnenia L.. C. B. ako konateľa sú nepochybne rozsiahlejšie ako by tomu bolo u zamestnanca. K neuvedeniu údajov o bývalých vlastníkoch predmetu dražby uvádza, že samotná táto skutočnosť žiadnym spôsobom neovplyvnila priebeh dobrovoľnej dražby, ani nemala vplyv na vydraženie nehnuteľnosti. Pokiaľ by niekoho tento údaj zaujímal, mohol sa mu stať dostupným napr. z listu vlastníctva, ktorý bolo možné vyhľadať podľa špecifikácie nehnuteľnosti v oznámení o dražbe cez katastrálny portál, ktorý je verejne prístupný. K absencii údajov o tom, ako a v akej výške bolo dohodnuté zníženie najnižšieho podania v notárskej zápisnici, uvádza, že nie je možné citované ustanovenie zákona (§ 16 ods. 7 ZoDD) vykladať tak, že v zmluve o vykonaní dobrovoľnej dražby je nutné uvádzať aj jednotlivé sumy, o ktoré je možné najnižšie podanie znižovať. Predmetné ustanovenie znamená, že dražobník a navrhovateľ dražby môžu najnižšie podanie znížiť iba v prípade, ak sa na tom v zmluve o vykonaní dražby dohodnú a zároveň je nutné stanoviť aj sumu, na ktorú je možné podanie znížiť (formulácia „suma, o ktorú je najnižšie podanie možné znížiť“). Poznamenal, že vydraženie nehnuteľnosti za čo najnižšiu cenu nebolo v záujme žiadnej zo zúčastnených strán. Odporca 1/, a to banka, ako veriteľ, by prišla o uspokojenie svojej pohľadávky a nie je žiadnym tajomstvom, že aj odmena dražobníka je závislá od ceny, za ktorú sa nehnuteľnosť vydraží. Všetky námietky navrhovateľov považuje za nedôvodné a navrhuje rozsudok potvrdiť. Zároveň uplatnil náhradu trov odvolacieho konania.

Odporcovia 3/, 4/ v písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu označili napadnutý rozsudok za vecne správny a navrhujú ho potvrdiť. Podľa názoru odporcov 3/, 4/ nemali navrhovatelia potrebu oboznámiť sa s ustanovením § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka a následne dospieť k záveru, že poskytnutý úver im nebol poskytnutý ako úver spotrebiteľský, takže im neprináležalo oslobodenie od súdneho poplatku. Navrhovatelia vedomo zakupovali predmetné nehnuteľnosti pre účely výkonu ich podnikateľskej činnosti, takže ich argumentácia ohľadom spotrebiteľského charakteru bola nedôvodná. Odporcovia 3/, 4/ sa v celom rozsahu stotožňujú s názorom prvostupňového súdu, že v súvislosti s vytyčanou absenciou poučenia podľa § 21 ods. 2 až 6 ZoDD v notárskej zápisnici nedošlo k žiadnemu porušeniu akýchkoľvek zákonných práv navrhovateľov, pretože využili svoje zákonné právo požiadať súd o preskúmanie zákonnosti dražby. Navrhovatelia nemohli byť v naznačenom smere žiadnym spôsobom dotknutí na svojich právach, príslušné poučenie bolo súčasťou oznámenia o dražbe, ktoré navrhovatelia prevzali zviazané s notárskou zápisnicou, a preto boli o práve podania návrhu na súd o určenie neplatnosti dražby poučení. Za nedôvodnú považujú argumentáciu navrhovateľov ohľadne neskorého zápisu poznámky o

začatí súdneho konania do katastra, keď navrhovatelia zjavne opomínajú uviesť tak podstatnú okolnosť, že k relatívne neskorému zápisu tejto poznámky nedošlo z dôvodu neznalosti ich zákonných práv, resp. pochybením katastra. Pritom v zákone č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách nie je ustanovená žiadna lehota na oznámenie začatia súdneho konania príslušnej správe katastra, len z ustanovenia § 21 ods. 3 zákona vyplýva, že osoba, ktorá podala žalobu na súde, podľa odseku 2 je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľnosť začatie súdneho konania. V tejto súvislosti poukazuje na postup navrhovateľov pri podávaní žiadosti o zápis poznámky na list vlastníctva o začatí súdneho konania o určenie neplatnosti dražby. Za nedôvodnú označuje argumentáciu navrhovateľov o tom, že v období od 22. 02. 2013 do 16. 08. 2013 mohli odporcovia 3/, 4/ s vydraženými nehnuteľnosťami akýmkoľvek spôsobom disponovať a prípadne tak ohroziť ich bližšie nešpecifikované práva. Odporcovia 3/, 4/ predmetné nehnuteľnosti nevydražili s účelom, aby s nimi akýmkoľvek spôsobom disponovali, teda buď ich scudzili, resp. zaťažili, tieto nadobudli pre vlastné potreby. Z predložených dôkazov jednoznačne vyplynulo, že zápis začatia súdneho konania do katastra nehnuteľností bol dňa 16. 08. 2013 uskutočnený z dôvodu ľahostajného a neodborného prístupu navrhovateľov 1/, 2/ k výzvam katastrálneho úradu. Odporcom 3/, 4/ nie je známe, aké práva navrhovateľov mali byť dotknuté v súvislosti s odovzdaním vydražených nehnuteľností vydražiteľom najmä s poukazom na nesprávnu interpretáciu udalostí, ktoré sa odohrali po dražbe.

Za nelogické považujú tvrdenia navrhovateľom o tom, že pokiaľ by suma, o ktorú môže dražobník znižovať najnižšie podanie, bola napr. 100,- Eur, resp. 500,- Eur, bola by takto dohodnutá v zmluve o vykonaní druhej opakovanej dražby, to v konečnom dôsledku mohlo znamenať vyššiu vydraženú cenu. Ide o vyslovené hypotetické tvrdenie, pretože aj keby licitátor znižoval sumu po 100,- Eur, mal vydražiteľ možnosť vyčkať si, či licitátor zníži najnižšie podanie na sumu, ktorá predstavuje polovicu z hodnoty znaleckého posudku, k čomu nebolo potrebné poznať obsah zmluvy o vykonaní druhej opakovanej dražby, bolo potrebné poznať len zákonné možnosti uvedené v Zákone o dobrovoľných dražbách o možnom rozsahu zníženia najnižšieho podania. Dražiteľovi nič nebránilo, aby neurobil žiadne podania a aby vyčkal do najbližšej opakovanej dražby. Bolo teda úplne jedno, o aké čiastky bolo najnižšie podanie znižované, vydražená cena by v prípade nezájmu iného dražiteľa aj tak nižšia nebola. Odporcovia 3/, 4/ uvádzajú, že sa cítia byť ukrátení a dotknutí na svojich právach, pretože od doručenia žaloby navrhovateľov majú obavu investovať ďalšie finančné prostriedky do rekonštrukcie nehnuteľností a na základe zápisu do listu vlastníctva o súdnom konaní o neplatnosť dražby nemôžu v plnom rozsahu uplatňovať svoje vlastnícke práva. Podľa odporcov 3/, 4/ navrhovatelia v konaní pred prvostupňovým súdom ani v podanom odvolaní nepreukázali akékoľvek tak závažné porušenie ustanovenie § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré by v konečnom dôsledku malo mať za následok určenie neplatnosti dražby, za tým účelom v konaní pred súdom prvého stupňa ani nenavrhli vykonať žiadne také dôkazy, ktoré by preukazovali, že na ich strane došlo k reálnemu zmareniu alebo obmedzeniu výkonu konkrétneho práva s relevantnými negatívnymi následkami. V súvislosti s následným doplnením podaného odvolania poukazuje na rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/151/2005, v zmysle ktorého v rámci zavedenej koncentrácie konania má odvolateľ povinnosť v odvolaní podanom v odvolacej lehote presne uviesť to, z akých dôvodov uvedených v § 205 ods. 2 O. s. p. napáda rozhodnutie súdu prvého stupňa, a to pod sankciou vadnosti svojho podania majúceho za následok možnosť jeho odmietnutia zo strany súdu. Doplnenie odvolania bolo podané jednoznačne po uplynutí odvolacej lehoty, a preto naň odvolací súd nemá brať zreteľ. Navrhuje rozsudok ako vecne správny potvrdiť a zaviazat navrhovateľov na náhradu trov odvolacieho konania.

Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec v medziach daných ustanovením § 212 ods. 1 O. s. p., bez nariadenia pojednávania v súlade s § 214 ods. 2 O. s. p. Napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O. s. p. potvrdil konštatujúc zároveň aj správnosť dôvodov napadnutého rozsudku, s ktorými sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje a na ktoré v podrobnostiach odkazuje (§ 219 ods. 2 O. s. p.).

Podľa ustanovenia § 212 ods. 1 O. s. p. odvolací súd je rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

S poukazom na vyššie citovanú zákonnú úpravu odvolací súd súhlasne s vyjadreniami odporcov k podanému odvolaniu konštatuje, že nemôže prihliadať na doplnenie odvolania, pretože k doplneniu dôvodov došlo až po uplynutí lehoty na podanie odvolania, čo je v rozpore s ustanovením § 205

ods. 3 O. s. p. Pokiaľ ide o tvrdenie, že pri spracovaní podaného odvolania došlo k písárskej chybe - vypadnutiu časti textu, odvolací súd s takýmto posúdením nesúhlasí, keď porovnaním textu odvolania a jeho doplnenia je zrejmé, že k vypadnutiu textu ako písárskej chybe nedošlo. Mohlo dôjsť k opomenutiu, čo však nemožno napraviť doplnením po uplynutí lehoty na podanie odvolania.

K samotným námietkam odvolateľov odvolací súd konštatuje, že tieto nie sú dôvodné. Prvostupňový súd náležite zistil skutkový stav veci, zaoberal sa jednotlivo každým tvrdeným dôvodom neplatnosti dobrovoľnej dražby, jeho skutkové závery vyplývajú logicky z vykonaného dokazovania a závery sú argumentačne presvedčivé a zodpovedajúce výsledkom dokazovania. Prvostupňový súd vec správne posúdil aj po právnej stránke a s každým tvrdeným dôvodom neplatnosti dobrovoľnej dražby sa presvedčivo vysporiadal. Rozhodnutie spĺňa náležitosti vyžadované ustanovením § 157 ods. 2 O. s. p., to znamená, že je jasné a výstižné, vyplýva z neho ako hodnotil jednotlivé skutočnosti, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa spravoval. Presvedčivo vysvetlil, ako vec posúdil po právnej stránke.

Odvolací súd s poukazom na ustanovenie § 219 ods. 2 O. s. p., nakoľko rozhodnutie prvostupňového súdu a jeho odôvodnenie považuje za správne, s týmto sa v celom rozsahu stotožňuje a v podrobnostiach naň odkazuje. Pre zdôraznenie správnosti prvostupňového rozhodnutia odvolací súd uvádza:

K otázke absencie poučenia navrhovateľov podľa § 21 ods. 2 až 6 ZoDD v notárskej zápisnici k dôvodom, ktoré uviedol prvostupňový súd, odvolací súd považuje za potrebné zdôrazniť, že v prípade, ak došlo k porušeniu ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ZoDD), môže podať ten, kto tvrdí, že bol dotknutý na svojich práva, žalobu o určenie neplatnosti dražby. Poučenie o možnosti podania takejto žaloby v trojmesačnej prekluzívnej lehote má zabezpečiť tomu, kto tvrdí, že bol dotknutý na svojich právach, využiť toto právo, mať teda vedomosť o možnosti podať takúto žalobu. Ako je zrejmé jednak z podanej žaloby, tak aj z celkového priebehu konania, navrhovatelia toto právo podať žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby využili a podali v zákonom určenej trojmesačnej prekluzívnej lehote žalobu. Žiadnym spôsobom preto nemohli byť dotknutí na svojich právach z tvrdeného dôvodu, to znamená pre porušenie ustanovenia § 24 ods. 2 písm. i/ O. s. p. (neuvedenie poučenia podľa § 21 ods. 2 až 6 v zápisnici o vykonaní dražby). K tomu však odvolací súd odkazuje na odôvodnenie prvostupňového súdu, z ktorého je zrejmé, že aj keď uvedené poučenie neobsahovala priamo notárska zápisnica, jej súčasťou boli aj ďalšie náležitosti - oznámenie dražobníka o dražbe, ktoré takéto poučenie obsahovali, pričom bolo pevne spojené s notárskou zápisnicou, takže tvrdenie, že by navrhovatelia mali byť týmto spôsobom dotknutí na svojich právach, preukázané nebolo. Rozoberanie náležitostí obsahu zápisnice, súčasti zápisnice a príloh zápisnice je vzhľadom na prv uvedené nadbytočné a nevedie k inému záveru, než ku ktorému dospel prvostupňový súd, že tento tvrdený dôvod nemôže mať za následok neplatnosť dobrovoľnej dražby.

Poukazovanie na to, že pre nedostatočné poučenie bola poznámka o začatí konania o určenie neplatnosti dražby zapísaná v katastri nehnuteľností až dňa 16. 08. 2013 a hrozilo tu vykonanie úkonov nových výlučných vlastníkov (odporcov 3/, 4/) disponovať predmetom vlastníctva, čím boli navrhovatelia dotknutí na svojich právach, je nejasné, nie je zrejmé, na akých svojich právach boli navrhovatelia hrozbou vykonania týchto úkonov dotknutí.

Za nezrozumiteľnú považuje odvolací súd odvoláciu námietku navrhovateľov, v zmysle ktorej boli dotknutí na svojich právach tým, že vydražené nehnuteľnosti nenadobudol len vydražiteľ odporca 3/, ale nadobudol ich spolu so svojou manželkou odporkyňou 4/ do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Pokiaľ navrhovatelia tvrdia, že boli dotknutí na svojich právach hrozbou vykonania úkonov (užívať, predať, darovať, zaťažiť, ...), neuvádzajú však, aké právo bolo dotknuté tou skutočnosťou, že predmetné nehnuteľnosti prešli do bezpodielového spoluvlastníctva manželov a nielen do výlučného vlastníctva vydražiteľa odporcu 3/.

Obdobne platí aj o námietke voči tvrdenému porušeniu stanovenia § 9 ods. 2 ZoDD, keď licitátor L.. C. B. nebol v deň dražby zamestnancom dražobníka. V tomto odkazuje odvolací súd v plnom rozsahu na odôvodnenie prvostupňového súdu, ktoré považuje za správne a v dostatočnej miere zrozumiteľným spôsobom odôvodnené. Opätovne odvolatelia nevysvetlili, v čom práve tým, že licitátor L.. C. B. nebol v deň konania predmetnej dražby zamestnancom dražobníka (odporcu 2/), malo za následok negatívny zásah do práv navrhovateľov, resp. aké konkrétne práva navrhovateľov boli týmto dotknuté. To rovnako

platí aj pre neuvedenie údajov o bývalých vlastníkoch predmetu dražby v notárskej zápisnici o dražbe o dňa 20. 02. 2013, keď navrhovatelia uviedli, že boli dotknutí na svojich právach, pretože zápisnica o vykonaní dražby bola doručená osobám uvedeným v ustanovení § 17 ods. 5 ZoDD bez údajov o bývalých vlastníkoch. Opätovne však návrh navrhovateľa nekonkretizovali, v čom a v akých právach boli dotknutí (poškodení).

K námietke navrhovateľov, podľa ktorej nebola v zmluve (o druhej opakovanej dražbe) dohodnutá suma, o ktorú možno znižovať najnižšie podanie, je podľa názoru odvolacieho súdu nedôvodná. V zmluve o vykonaní druhej opakovanej dobrovoľnej dražby sa v článku VI. pod bodom 6.1 uvádza: „zmluvné strany sa dohodli, že najnižším podaním bude 75 % z ohodnotenia predmetu dražby znaleckým posudkom č. 75/2012 vypracovaný znalcom C.. U. F., t. j. 75 % zo sumy 117.000,- Eur s možnosťou ďalšieho zníženia až na 50 % zo sumy 117.000,- Eur“.

Z notárskej zápisnice zo dňa 20. 02. 2013 o priebehu druhej opakovanej dobrovoľnej dražby je zrejmé, že licitátor vyzval účastníka, aby dražil za vyvolávaciu cenu 87.750,- Eur, po troch neúspešných výzvach pristúpil k zníženiu najnižšieho podania na sumu 82.750,- Eur. Po ďalších troch neúspešných výzvach licitátor postupne znižoval podanie na sumu 77.750,- Eur, 72.750,- Eur, 70.750,- Eur, 65.750,- Eur... až k zníženiu najnižšieho podania na sumu 58.500,- Eur, za ktorú bola predmetná nehnuteľnosť nakoniec vydražená, keď na výzvu licitátora nebolo urobené žiadne vyššie podanie.

Podľa § 20 ods. 10 ZoDD, ak nebolo urobené najnižšie podanie, zníži licitátor najnižšie podanie o čiastku dohodnutú v zmluve o vykonaní dražby. V zmysle citovaného ustanovenia môže teda licitátor znížiť najnižšie podanie iba v takom prípade, že takáto možnosť bola dohodnutá v zmluve o vykonaní dražby, a to o čiastku v zmluve určenú. V danom prípade síce nebola uvedená čiastka, o ktorú je možné znížiť najnižšiu sumu, bola ale uvedená suma, po ktorú je možné licitátorom dražobnú sumu znižovať. V konečnom dôsledku to znamená, že v zmluve o vykonaní druhej opakovanej dražby bolo dohodnuté, že najnižšie podanie môže byť znížené na 50 % zo sumy 117.000,- Eur, takže výkon záložného práva bol zrealizovaný v súlade s citovaným zákonným ustanovením. Názor odvolateľov, v zmysle ktorého citované ustanovenie má byť vykladané tak, že mala byť uvedená presná čiastka, o ktorú môže licitátor sumu (postupne) znižovať, nie je dôvodný, takáto povinnosť z citovaného zákonného ustanovenia nevyplýva. Podstatné je, že musí existovať dohoda o možnosti znížiť najnižšie podanie o dohodnutú čiastku, čo v danom prípade bolo splnené tým, že bola dohodnutá čiastka, po ktorú možno najnižšie podanie znížiť (v percentuálnom vyjadrení 50 % zo sumy 117.000,- Eur), čo je dostatočne zrozumiteľné a určité. Domnienka navrhovateľov, v zmysle ktorej v prípade znižovania najnižšieho podania o menšie čiastky by mohlo mať za následok vyššiu vydraženú cenu, je bez relevancie.

Pokiaľ navrhovatelia poukazujú na to, že v zmluve o vykonaní druhej opakovanej dražby je uvedená celková výška pohľadávky navrhovateľa ku dňu dražby 24. 05. 2012 105.636,44 Eur s tým, že ku dňu vykonania dražby dňa 20. 02. 2013 bola oveľa vyššia a napriek tomu odporca 1/ súhlasil so znížením najnižšieho podania až na sumu 58.500,- Eur s tým, že zvyšok pohľadávky vymáhať od navrhovateľov (čím sa cítia dotknutí na svojich právach), je pre posúdenie platnosti dobrovoľnej dražby z dôvodov uvádzaných navrhovateľmi bezzákladná.

Odvolací súd musí konštatovať, že navrhovatelia ani v konaní pred prvostupňovým súdom, ani v podanom odvolaní nekonkretizovali, aké ich práva boli porušené (zhoršené) tvrdeným porušením jednotlivých ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách tak, ako sa uvádza vyššie. Opätovne odvolací súd súhlasne s prvostupňovým súdom musí konštatovať, že aj napriek tomu, že v niektorých (uvedených) prípadoch, aj keď došlo k porušeniu niektorých ustanovení zákona, nebolo ani konkrétne tvrdené, ale ani zistené, akým spôsobom a do akých práv navrhovateľov tým bolo zasiahnuté, pričom by tieto museli byť v príčinnej súvislosti medzi uvádzaným porušením zákona a tvrdeným porušením práv navrhovateľov. Pokiaľ by pre vyslovenie neplatnosti dobrovoľnej dražby postačovalo samotné nedodržanie zákona, bol by toto zákonodarca riešil sankciou neplatnosti a možnosťou domáhať sa vyslovenia neplatnosti na súde bez ďalšieho, to znamená bez toho, aby musel preukazovať (navrhovateľ) ako, resp. v čom boli tvrdeným porušením zákona dotknuté jeho práva (negatívnym spôsobom).

Odvolací súd potvrdil aj súvisiaci výrok o náhrade trov prvostupňového konania, keď rozhodnutie o trovách konania nebolo v odôvodnení odvolania žiadnym spôsobom napadnuté.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd s poukazom na ustanovenie § 224 ods. 1 a podľa § 142 ods. 1 O. s. p. tak, že úspešným účastníkom (odporcom) priznal náhradu trov konania. Odporca 1/ náhradu trov konania neuplatnil, ani zo spisu mu tieto nevyplývajú, preto rozhodol odvolací súd tak, že mu náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva. Odporcovi 2/ priznal náhradu za jeden úkon právnej pomoci 61,85 Eur + paušálna náhrada 8,04 Eur, s 20 % DPH (spolu 83,86 Eur), odporcom 3/, 4/ priznal náhradu za jeden úkon právnej služby spolu s jednou paušálnou náhradou v zmysle ustanovenia § 9, 10 a 13 ods. 2 a § 16 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb.

Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.