

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 4Co/478/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1211213198
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 03. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Valéria Kleinová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1211213198.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Valérie Kleinovej a sudcov JUDr. Michaely Frimmelovej a Mgr. Ingrid Degmovej Pospíšilovej v právnej veci navrhovateľky: Y. H., T. XX, X., zast. JUDr. Barborou Vrbovou, advokátkou, Bernolákova 1, Bratislava, proti odporcom: 1/ Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, 2/ Dražobná spoločnosť, a.s., Gunduličova 3, Bratislava, IČO: 35 849 703, zast. STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., Vlčkova 18, Bratislava, 3/ N. Y. H., T. XX, X., 4/ U. Ž., Š. XX, W., o určenie neplatnosti dražby, na odvolanie navrhovateľky proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II zo dňa 13. marca 2014 č. k. 10C 105/2011-328, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej a v časti trov konania odporcov 1/, 3/ a 4/ potvrdzuje.

V časti týkajúcej sa trov konania odporcu 2/ napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie.

Odporcom 1/, 3/ a 4/ náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol návrh navrhovateľky, ktorým sa domáhala určenia neplatnosti opakovanej dražby, ktorej predmetom bol byt č. XX nachádzajúci sa na T. ulici XX v X., uskutočnenej odporcom 2/ dňa 28.04.2011. Navrhovateľku zaviazal na zaplatenie náhrady trov konania odporcu 2/ vo výške 4.299,32 eur na účet jeho právneho zástupcu, a odporcom 1/, 3/ a 4/ náhradu trov konania nepriznal.

Vykonaným dokazovaním zistil, že medzi navrhovateľkou, odporcom 3/ a odporcom 1/ bola dňa 22.07.2004 uzatvorená zmluva o poskytnutí hypotéky reg. č. 001/034649/04-002/000 (ďalej „hypotekárny úver“), v zmysle ktorej poskytol odporca 1/ navrhovateľke ako dlžníčke a odporcovi 3/ ako spoludlžníkovi sumu 1.950.000,- Sk za účelom nadobudnutia a údržby rodinného domu s pozemkom v obci I. C., zapísanej na LV č. XXX, pričom čl. III bolo zriadené záložné právo na zabezpečenie úveru, a to k nadobúdanej nehnuteľnosti v I. C., a k bytu č. XX na V. XX v X. vo vlastníctve C. T. a X. T., zapísaný na LV č. XXXX, v k. ú. G., pričom súčasťou zmluvy o hypotekárnom úvere boli aj Všeobecné podmienky VÚB, a.s. pre poskytovanie hypotekárnych úverov pre fyzické osoby. Dňa 14.10.2004 bol k zmluve o hypotekárnom úvere podpísaný dodatok č. 1, na základe ktorého bol úver navýšený na sumu 2.250.000,- Sk. Dňa 07.12.2004 bola medzi navrhovateľkou, odporcom 3/ ako záložcami a odporcom 1/ ako záložným veriteľom uzatvorená zmluva o zriadení záložného práva k bytu č. XX na T. XX v X. v k. ú. G., zapísanému na LV č. XXXX (ďalej „byt“), pričom záložcovia súhlasili s tým, že ak si nesplnia svoje záväzky voči záložnému veriteľovi ani po predchádzajúcom upozornení, je záložný veriteľ oprávnený

uspokojiť sa pri výkone záložného práva spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách alebo podľa osobitných zákonov. Pokusom o zmier zo dňa 08.02.2008 vyzval odporca 1/ navrhovateľku a odporcu 3/ na zaplatenie pohľadávky v sume 111.737,52 Sk po lehote splatnosti, s upozornením, že inak využije svoje právo požiadať o jednorazové splatenie celého zostatku úveru vrátane príslušenstva, a bude pohľadávku vymáhať v exekučnom konaní, prípadne realizáciou záložného práva. Dňa 10.07.2008 zaslal odporca 1/ navrhovateľke a odporcovi 3/ výzvu na predčasné splatenie zostatku úveru s príslušenstvom vo výške 2.104.675,47 Sk v lehote do 10 dní od doručenia výzvy. Z rozsiahlej korešpondencie medzi navrhovateľkou a odporcom 1/ zistil, že navrhovateľka bola ochotná úver splácať od júla 2010 vo výške maximálne 500,- eur mesačne, a odporca 1/ podmieňoval upustenie od dražby bytu uznaním záväzku čo do výšky a právneho dôvodu zo strany dlžníka a spoludlžníka, maximálnou lehotou splácania 48 mesiacov od uznania záväzku v minimálnej výške splátky 660 - 665 eur. K dohode medzi navrhovateľkou a odporcom 1/ nedošlo, a tak v súlade so želaním navrhovateľky začal odporca 1/ najskôr dražiť chatu v I. C., ktorá sa v novembri 2009 predala za 56.430 eur. K celkovému splateniu úveru sice nedošlo, ale vzhľadom na prebiehajúce konanie o vyporiadanie BSM medzi navrhovateľkou a odporcom 3/, odporca 1/ dražbu bytu pozastavil. Pretože medzi nimi ani do marca 2010 nedošlo k dohode o vysporiadaní majetku, odporca 1/ navrhovateľku informoval, že splátky úveru je možné dohodnúť na maximálne 36 mesiacov, s mesačnou splátkou 2.000 - 2.500 eur, a na ďalšiu žiadosť navrhovateľky o prehodnotenie splátkového kalendára jej oznámil možnosť splácania na dobu 48 mesiacov s minimálnou výškou mesačnej splátky v sume 600 - 650 eur. Navrhovateľka na to žiadala o splátkový kalendár so splátkami maximálne v sume 500,- eur, na čo odporca požadoval mesačnú splátku 660,- eur s podmienkou písomného uznania záväzku zo strany dlžníka a spoludlžníka. Z potvrdenia záložného veriteľa (odporcu 1/) zo dňa 17.03.2011 súd prvého stupňa zistil, že pohľadávka banky predstavovala ku dňu 07.03.2011 sumu 30.876,88 eur s tým, že je naďalej úročená až do jej úplného vysporiadania. Z obsahu dražobného spisu odporcu 2/ ustálil, že jeho súčasťou je návrh na vykonanie dražby zo dňa 16.03.2009, a zmluva o vykonaní dražby č. 6340, ktorej predmetom mal byť vyššie špecifikovaný byt. Stav pohľadávky uvedený ku dňu 13.03.2009 bol v celkovej výške 74.259,02 eur. Navrhovateľke bolo dňa 09.04.2009 oznámené začatie výkonu záložného práva. Prvé kolo dražby sa uskutočnilo dňa 20.01.2011, čo vyplynulo z oznámenia o výsledku dražby zn. 576/2010. Hodnota predmetu dražby (bytu) bola stanovená znaleckým posudkom znalkyne Ing. Jany Očenášovej na sumu 101.000,- eur. Nakoľko na dražbe nebolo urobené najnižšie podanie ani po znížení na sumu 90.900,- eur, bola neúspešná. Druhé kolo dražby sa uskutočnilo na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby č. 6760 zo dňa 26.01.2011 dňa 28.04.2011. V zmluve je uvedený stav pohľadávky ku dňu 13.03.2009 vo výške 74.259,02 eur. Dražba bola úspešná, čo mal za preukázané osvedčením o priebehu dražby, vykonaným notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou notárskou zápisnicou sp. zn. N 811/2011, Nz 15235/2011, NCR1s 15636/2011. Najnižšie podanie bolo vo výške 75.750,- eur, a vydražiteľkou sa stala odporkyňa 4/, ktorá urobila podanie vo výške 95.000,- eur, a bol jej udelený príklep licitátora. Skonštatoval, že do termínu posledného súdneho pojednávania navrhovateľka byt neodovzdala, a odmietla sa z neho vysťahovať.

Svoje rozhodnutie odôvodnil po právnej stránke ust. § 21 ods. 2 a 4 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Uviedol, že navrhovateľka podala dňa 23.05.2011 na súd návrh, smerujúci len proti odporcom 1/ (navrhovateľovi dražby) a 2/ (dražobníkovi), ktorým sa domáhala neplatnosti dražby poukazujúc na to, že má vo vydraženom byte aj so synom trvalý pobyt, že sa s ňou odporca 1/ nedohodol na splátkach, a že byt bol vydražený za sumu 95.000 eur, ktorá podľa jej názoru nezodpovedá jeho reálnej cene na trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite. Návrh na zmenu návrhu a pripustenie odporcu 3/ (spolumajiteľa predmetu dražby) a odporkyne 4/ (vydražiteľky) do konania podala až dňa 07.06.2012 (pripustený bol uznesením zo dňa 10.07.2012, právoplatným dňa 28.09.2012). Mal potom za to, že navrhovateľka nepodala v lehote troch mesiacov od udelenia príklepu v dražbe na súd úplný návrh s uvedením okruhu všetkých pasívne legitimovaných účastníkov v zmysle ust. § 24 ods. 4 zák. č. 527/2002 Z.z., hoci ide o zákonné nerozlučné procesné spoločenstvo. Preklúziu nároku pre oneskorene stanovený okruh pasívne legitimovaných účastníkov a oneskorené podávanie ďalších dôvodov neplatnosti dražby potom vyhodnotil ako jeden z dôvodov pre zamietnutie návrhu. Napriek tomuto záveru preskúmal navrhovateľkou tvrdené dôvody neplatnosti dražby a jej námietky voči samotnej dražbe, a dospel k záveru, že sú v celom rozsahu nedôvodné.

Vyhodnotil, že navrhovateľka v priebehu súdneho konania neosvedčila, že by skutočnosťami, ktoré uviedla vo svojom pôvodnom návrhu, boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z., pretože tieto ani nenasvedčovali tomu, že by bola výkonom a samotným priebehom dobrovoľnej dražby akokoľvek

dotknutá na svojich právach. Nestotožnil sa s jej názorom, že cena predmetu dražby, ktorý bol riadne ohodnotený znaleckým posudkom na 101.000,- eur, vypracovaným znalkyňou Janou Očenášovou, bola podhodnotená. Byt sa v dražbe predal za veľmi dobrú cenu 95.000,- eur, zodpovedajúcu trhovej cene porovnateľného bytu v porovnateľnej lokalite. V prípade znaleckým posudkom stanovenej a vydraženej ceny preto nezistil žiadne pochybenie odporcu 2/ ako dražobníka a vykonávateľa predmetnej dražby. Poukázal tiež na to, že priebeh dražby bol osvedčený notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou, a z notárskej zápisnice vyplýva, že dražba bola vykonaná v súlade so zákonom. Mal tiež za preukázané, že navrhovateľka sa pred výkonom dražby pokúšala dohodnúť s odporcom 1/ o výške splátok a dobe splácania dlhu. Vyhodnotil, že na takúto dohodu je potrebný súhlasný prejav vôle oboch strán, pričom súhlas so strany odporcu 1/ nebol daný. V tejto súvislosti poukázal na to, že navrhovateľka si stanovovala podmienky, ktoré boli pre odporcu 1/ neprijateľné, a naopak ignorovala jeho podmienky, čo viedlo k neuzatvoreniu vzájomnej dohody. Stotožnil sa tiež s argumentáciou odporcu 2/, že skutočnosti, ktoré predchádzali samotnej dražbe, a ktoré spočívali v dohadovaní sa navrhovateľky s odporcom 1/ nemôžu mať a ani nemajú vplyv na posúdenie platnosti dražby. Dospel aj k záveru, že rovnako tak nemá vplyv na posúdenie platnosti, či neplatnosti dražby skutočnosť, že navrhovateľka v draženej nehnuteľnosti býva a má trvalý pobyt spolu s jej synom, keď poukázal na to, že táto situácia je riešená v samotnom zákone č. 527/2002 Z.z. stanovením ceny najnižšieho podania v opakovanej dražbe.

Zdôraznil, že navrhovateľka v priebehu súdneho konania neustále rozširovala dôvody neplatnosti dražby podľa toho, akého právneho zástupcu si práve zvolila. Napokon dražbu napadla z dôvodu nesprávneho určenia výšky, splatnosti a pravosti pohľadávky vo vyhlásení odporcu 1/, keď k tomuto účelu dala vypracovať aj znalecký posudok, po preskúmaní ktorého zistil, že ho znalec vypracoval podľa jej zadania, a na základe ňou predložených podkladov, ktoré mal ako jediné k dispozícii. Jeho závery potom nezobral do úvahy najmä preto, lebo tento znalec nemal k dispozícii všetky relevantné podklady banky, ktorá mu ani nemohla poskytnúť súčinnosť, nakoľko nebol vo veci ustanovený súdom. Poukázal na to, že znalec v závere posudku aj sám skonštatoval, že z dostupných podkladov nemohol vyčíslieť výšku nesplatených úrokov. Dospel však k záveru, že ani táto navrhovateľkou namietaná skutočnosť nemôže byť sama o sebe dôvodom na určenie neplatnosti dražby, nakoľko navrhovateľka nemohla byť samotným určením výšky pohľadávky vzhľadom na vydraženú cenu bytu nijako dotknutá na svojich právach, čo je podmienkou pre podanie úspešnej žaloby o neplatnosť dražby. Dôvodil, že ak by aj výška pohľadávky nebola stanovená správne, nezakladá to neplatnosť dražby, ale len možnosť navrhovateľky domáhať sa v inom súdnom konaní náhrady škody v súvislosti s nesprávnym rozdelením výťažku dražby, prípadne iným návrhom na náhradu škody. Na základe predložených dokladov dospel k záveru, že výška pohľadávky tak ako bola stanovená, sa nijako nemohla dotknúť práv navrhovateľky, nakoľko úver nebol splatený v celosti ani po predchádzajúcej dražbe nehnuteľnosti v I. C., a zostatok pohľadávky sa musel vymáhať v ďalšej dražbe uplatnením záložného práva na byt, pričom odporca 2/ ako vykonávateľ dražby nemá možnosť a ani zákonnú povinnosť overovať pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú dražbu vykonáva, a musí vychádzať z prezumpcie jej správnosti, keďže zákon *expresis verbis* takúto povinnosť dražobníkovi neukladá. Stanovuje len povinnosť navrhovateľovi dražby urobiť takéto vyhlásenie v zmluve o vykonaní dražby, a odporca 1/ ako navrhovateľ dražby si túto povinnosť splnil. Námietku navrhovateľky, že pokiaľ je stanovená výška pohľadávky v zmluve o vykonaní opakovanej dražby nesprávna, resp. rovnaká ako v prvom kole dražby a k rovnakému dňu, má táto skutočnosť za následok neplatnosť zmluvy o vykonaní dražby, a tým aj neplatnosť celej opakovanej dražby, potom vyhodnotil ako nedôvodnú.

Záverom zdôraznil, že navrhovateľka a odporca 3/ si neplnili riadne svoju povinnosť splácať hypotekárny úver, čo malo za následok uplatnenie záložného práva zo strany záložného veriteľa, a vykonanie dražieb oboch založených nehnuteľností na základe platných záložných zmlúv. Poukázal i na to, že navrhovateľka ani v priebehu dražby neprejavila snahu splatiť zostatok úveru, naopak, prevzala aj zostatok z výťažku dražby. Uviedol tiež, že nezistil žiadne porušenie dobrých mravov zo strany odporcu 1/, práve naopak, odporca 1/ prejavil podľa jeho názoru dostatočnú snahu pomôcť navrhovateľke pri jej snahe splácať zostatok úveru, čo však bolo zmarené samotnou navrhovateľkou a odporcom 3/ ako spoludlžníkom. S poukazom na všetky uvedené dôvody potom návrh navrhovateľky ako nedôvodný zamietol.

O trovách konania rozhodol v zmysle ust. § 142 ods. 1 O.s.p. a odporcom 1/, 3/ a 4/ náhradu trov konania nepriznal, nakoľko si ju neuplatnili. Odporcovi 2/ priznal náhradu trov konania, spočívajúcich v trovách právneho zastúpenia v celkovej výške 4.299,33 eur v zmysle ich vyčíslenia právnym zástupcom

odporcu 2/ za osem úkonov právnej služby v sume základnej sadzby 612,45 eur za jeden úkon podľa ust. § 9 vyhl. č. 655/2004 Z.z., a to prevzatie a príprava zo dňa 05.08.2011, vyjadrenie k návrhu zo dňa 15.08.2011, účasť na pojednávaníach v dňoch 06.03.2012, 17.04.2012 a 12.06.2012, ktoré boli odročené bez prejednávania veci (1/4 úkonu), písomné vyjadrenie zo dňa 04.07.2012, a účasť na pojednávaníach v dňoch 26.09.2013 a 13.03.2014, pričom k úkonom priznal 2x režijný paušál za rok 2011 vo výške 7,41 eur, 4 x režijný paušál za rok 2012 vo výške 7,63 eur, 1x režijný paušál za rok 2013 vo výške 7,81 eur a 1x režijný paušál za rok 2014 vo výške 8,04 eur, a odmenu s paušalom zvýšil o 20 % DPH vo výške 716,55 eur.

Proti tomuto rozsudku (v celom rozsahu) podala navrhovateľka prostredníctvom svojej právnej zástupkyne včas odvolanie, a žiadala napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmeniť, a jej návrhu vyhovieť, resp. zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Opätovne s poukazom na ust. § 16 ods. 4 a 10 zák. č. 527/2002 Z.z. ako dôvod neplatnosti dražby uviedla, že odporca 1/ si ako záložný veriteľ nespĺnil povinnosť, pretože zo zmluvy o vykonaní opakovanej dražby zo dňa 26.01.2011 vyplýva, že jeho vyhlásenie o výške pohľadávky bolo v rozpore s reálnym stavom (bolo zo dňa 13.03.2009). Argumentovala, že výška pohľadávky sa od 13.03.2009 zmenila i s poukazom na vydraženie nehnuteľnosti v I. C., čo aj bolo v konaní preukázané. Súdu prvého stupňa vytkla, že sa vo svojom rozhodnutí vôbec nezaoberal týmto ňou tvrdeným dôvodom neplatnosti dražby, a stačilo mu tvrdenie odporcu 2/, že to nie je dôležité, a nezakladá to neplatnosť zmluvy o dobrovoľnej dražbe, pretože výška pohľadávky sa môže až do jej úplného splatenia meniť. Mala za to, že zákonodarca požaduje ako neoddeliteľnú súčasť zmluvy o výkone dobrovoľnej dražby vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky len v prípade navrhovateľa dobrovoľnej dražby, ktorým je záložný veriteľ, a tento zámer zákonodarcu vyplýva zo skutočnosti, že záložné právo je vecné právo k cudzej veci, a preto musí byť zachovaný mechanizmus čo najväčšej ochrany vlastníckeho práva, aby nedošlo k zneužitiu postavenia záložného veriteľa ako v tomto prípade. Za neakceptovateľné považovala, aby sa podpisovali zmluvné dokumenty obsahujúce nepravdy v podstatných náležitostiach, lebo by išlo o zavádzanie a poškodzovanie zmluvných alebo tretích strán. Zdôraznila, že v zmysle ust. § 16 ods. 10 zák. č. 527/2002 Z.z. ak zmluva o vykonaní dražby nemá všetky náležitosti stanovené zákonom o dobrovoľných dražbách, je neplatná. Uviedla, že ku dňu 30.09.2008 bola výška pohľadávky 0 eur. Namietala, že súd prvého stupňa nedal do súvislosti ňou založený znalecký posudok o stanovení výšky pohľadávky odporcu 1/ voči nej z nesplateného hypotekárneho úveru s dokumentmi, ktoré predložil odporca 1/. Nesúhlasila ani s názorom súdu prvého stupňa, ktorý videl problém v uvedení ďalších dôvodov pre neplatnosť dražby po uplynutí prekluzívnej lehoty, keď mala za to, že prekluzívna lehota sa vzťahuje len na podanie návrhu o neplatnosť dražby, a v konaní teda len rozšírila dôvody neplatnosti dražby, ktorej neplatnosť uplatnila na súde včas.

Odporkyňa 4/ žiadala vo svojom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľky napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť. Uviedla, že byť bol vydražený približne za rovnakú cenu, akú určil znalec svojím posudkom. Poukázala aj na to, že v konaní platí koncentračná zásada, a navrhovateľka okruh pasívne legitimovaných účastníkov doplnila až rok po podaní návrhu na súd, teda po uplynutí prekluzívnej lehoty. Dôvodila, že navrhovateľka mohla pred začatím dražby podať návrh na súd podľa ust. § 19 ods. 1 písm. h) o dobrovoľných dražbách, čo však nespravila. Druhého kola dobrovoľnej dražby sa nezúčastnila, a nevzniesla žiadne námietky. Mala za nepochybné, že navrhovateľka bola v omeškani s úhradou svojho dlhu voči navrhovateľovi dražby, pričom túto skutočnosť sama nepopierala. Uviedla tiež, že jej ako vydražiteľke nebol navrhovateľkou ani po zaplatení ceny bytu umožnený prístup do bytu.

Odporca 2/ vo svojom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľky uviedol, že napadnutý rozsudok považuje za vecne správny, a žiadal ho potvrdiť. Mal za to, že všetky listinné dôkazy nachádzajúce sa v súdnom spise presvedčivo vyvracajú námietky navrhovateľky prezentované v odvolaní, a preukazujú ten fakt, že odporca 1/ ako navrhovateľ dražby mal v rozhodnom čase voči navrhovateľke pohľadávku, pre ktorú sa dražba realizovala, a že bol oprávnený navrhnuť vykonanie dražby. Stotožnil sa s právnym posúdením veci súdom prvého stupňa, v zmysle ktorého uvedenie výšky pohľadávky v čase podpisu zmluvy o vykonaní opakovanej dražby, ak by bolo aj nepresné, nezakladá dôvod neplatnosti dražby, a takéto tvrdenie navrhovateľky je v celom rozsahu nedôvodné, pretože táto okolnosť sa nemohla nijako dotknúť jej práv. Mal za to, že návrh na začatie konania ako aj odvolanie sú nedôvodné, pretože navrhovateľke sa nepodarilo preukázať porušenie žiadneho ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, a nepreukázala ani žiadnu ujmu na jej právach, ktorá jej mala v procese dražby vzniknúť. Zároveň si uplatnil náhradu trov odvolacieho konania.

Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.), po zistení, že odvolanie podal včas účastník konania (§ 201 ods. 1 O.s.p.) prejednal odvolanie navrhovateľky, ktorého rozsahom a dôvodmi bol podľa ust. § 212 ods. 1 O.s.p. viazaný, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 214 ods. 2 O.s.p., s verejným vyhlásením rozsudku podľa ust. § 156 ods. 3 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľky nie je dôvodné.

Podľa ust. § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, účinného ku dňu konania opakovanej dražby, v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

Dražba je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa dražby, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie. Účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené týmto zákonom (§ 5 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z.). Dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti (§ 6 ods. 1 prvá veta zák. č. 527/2002 Z.z.). Navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo, alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona (§ 7 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z.). Príklepom je úkon licitátora spočívajúci v klepnutí kladivkom, čím dochádza za ustanovených podmienok k prechodu vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby. Udelením príklepu je dražba ukončená (§ 20 ods. 11 zák. č. 527/2002 Z.z.). Vydražiteľom je účastník dražby, ktorému bol udelený príklep. Ak vydražiteľ uhradil cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu, a ku dňu zaplataenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby (§ 27 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z.).

V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade sa možno domáhať neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z.). Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a osoba dotknutá na svojich právach porušením zákona o dobrovoľných dražbách (§ 21 ods. 4 zák. č. 527/2002 Z.z.). Ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu. Z uvedeného vyplýva, že neplatnosť dobrovoľnej dražby môže určiť len súd v samostatnom konaní o určenie jej neplatnosti. Z ust. § 21 ods. 4 zák. č. 527/2002 Z.z. a ním uvedeného taxatívneho výpočtu účastníkov súdneho konania možno vyvodiť, že ak niektorá z osôb označených za účastníka konania o neplatnosť dražby nie je navrhovateľom alebo jedným z navrhovateľov, musí byť odporcom alebo jedným z odporcov.

Z napadnutého rozsudku odvolací súd zistil, že súd prvého stupňa zamietol návrh navrhovateľky na určenie neplatnosti vyššie uvedenej opakovanej dražby bytu z dvoch dôvodov, a to pre ním konštatovanú preklúziu nároku pre oneskorene stanovený okruh pasívne legitimovaných účastníkov konania, a zároveň pre nedôvodnosť jej návrhu po vykonaní dokazovania a preskúmaní ňou tvrdených dôvodov neplatnosti opakovanej dražby.

S prvým z uvedených dôvodov sa odvolací súd nestotožnil. Súd prvého stupňa v odôvodnení svojho rozsudku uviedol, že návrh zamietol aj z dôvodu, že navrhovateľka neuplatnila právo podaním návrhu na súd v určenej lehote voči všetkým pasívne legitimovaným, nerozlučným spoločníkom, ktorých práv a právom chránených záujmov sa návrh týka. Vychádzal teda z názoru, že z povahy nerozlučného spoločenstva viacerých odporcov (ust. § 91 ods. 2 O.s.p.) v konaní o návrhu na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby vyplýva, že návrh musí byť už v čase jeho podania smerovať proti nim všetkým, alebo musí byť aspoň dodatočne (pri zachovaní lehoty) rozšírený tak, aby smeroval proti nim všetkým. Odvolací súd má však za to, že pokiaľ zákon o dobrovoľných dražbách ustanovuje, že právo na určenie neplatnosti dražby možno uplatniť návrhom na súde iba v ním vymedzenej lehote (lebo inak právo zaniká), nemožno len zo skutočnosti, že v občianskom súdnom konaní o tomto návrhu ide medzi viacerými odporcami o nerozlučné procesné spoločenstvo v zmysle ust. § 91 ods. 2 O.s.p., bez ďalšieho vyvodiť, že pre riadne uplatnenie tohto práva na súde sa vyžaduje, aby bol v ustanovenej lehote návrh podaný spoločne proti všetkým nerozlučným spoločníkom, alebo aby bol na nich v ustanovenej lehote rozšírený. Pri posudzovaní otázky včasného uplatnenia práva na súde nemožno totiž vychádzať z právnej úpravy nerozlučného spoločenstva odporcov v Občianskom súdnom poriadku (§ 91 ods. 2), ale ustáliť, či a ako túto otázku upravuje zákon o dobrovoľných dražbách. Dražba uskutočnená podľa zákona č. 527/2002 Z.z. je neplatná, ak jej neplatnosť určí súd, pričom neplatnosť dražby nemôže súd posudzovať v inom konaní než v konaní podľa ust. § 21 ods. 2 tohto zákona. K uplatneniu práva na určenie neplatnosti dražby je ustanovená lehota troch mesiacov odo dňa príklepu, ktorá je prekluzívna, a jej márnym uplynutím právo zaniká. Aj keď neplatnosť dražby môže byť určená len vtedy, ak sa konania zúčastnia (buď ako navrhovatelia alebo ako odporcovia) navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a osoba dotknutá na svojich právach porušením zákona o dobrovoľných dražbách, zákon č. 527/2002 Z.z. nestanovuje žiadnu lehotu, v ktorej sa tieto osoby musia stať účastníkmi konania o takomto návrhu. Lehota stanovená v ust. § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. slúži k uplatneniu práva na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a nie aj k vymedzeniu osôb, ktoré sa musia konania zúčastniť ako účastníci konania (z hľadiska pasívnej vecnej legitímácie). Preto, ak bol v posudzovanej veci návrh na určenie neplatnosti dražby navrhovateľkou podaný v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote, mohla aj po jej uplynutí robiť úkony v zmysle ust. § 92 O.s.p.. V čase rozhodovania o jej návrhu bol okruh účastníkov vymedzený správne. Samozrejme, ak by súd prvého stupňa o návrhu navrhovateľky rozhodoval rozsudkom v čase, keď ešte neboli žalovaní všetci pasívne legitimovaní účastníci, ktorí tvoria nerozlučné spoločenstvo, návrh by musel práve z tohto dôvodu zamietnuť.

Uvedené nesprávne právne posúdenie veci súdom prvého stupňa v tejto časti však nemalo žiadny vplyv na správnosť jeho rozhodnutia o zamietnutí návrhu navrhovateľky pre jeho nedôvodnosť, nakoľko napriek tomuto ním prezentovanému názoru (ktorý by mal v prípade jeho správnosti bez ďalšieho viesť k zamietnutiu návrhu bez jeho meritórneho prejednaní) vec meritórne prejednal, vykonal dostatočné dokazovanie, a riadne zistil skutkový stav veci v zmysle ust. § 153 ods. 1 O.s.p.. Zistený skutkový stav aj správne právne posúdil, keď aplikoval ust. § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Svoje rozhodnutie tiež náležitým spôsobom odôvodnil tak, ako to má na mysli ust. § 157 ods. 2 O.s.p., keď sa v odôvodnení svojho rozsudku vysporiadal so všetkými okolnosťami, na ktorých založil svoje rozhodnutie, a ktoré boli pre posúdenie veci a rozhodnutie podstatné. Dôkladne vysvetlil z akého dôvodu nepovažoval navrhovateľkou tvrdené skutočnosti (ktoré by mali podľa jej názoru spôsobovať neplatnosť dražby) za porušenie ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z., ani za spôsobilé spôsobiť jej nejakú ujmu na jej právach. V tejto súvislosti sa detailne zaoberal každým ňou tvrdeným dôvodom neplatnosti dražby, a vyvodil správny záver o platnosti dražby a nedôvodnosti jej návrhu.

Odvolací súd sa stotožňuje so závermi, ku ktorým súd prvého stupňa po prejednaní veci vo svojom rozsudku dospel, osobitne so záverom, že nezistil a navrhovateľka nepreukázala porušenie ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z., a nepreukázala ani že by bola výkonom a samotným priebehom dobrovoľnej dražby akokoľvek dotknutá na svojich právach. Tu je potrebné zdôrazniť, že navrhovateľka síce využila právo podľa ust. § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. a podala návrh na určenie neplatnosti dražby, avšak ňou v návrhu uvedené skutočnosti, ako správne vyhodnotil súd prvého stupňa, nie sú žiadnym porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, pričom navrhovateľka navyše ani porušenie nejakého konkrétneho ustanovenia predmetného zákona netvrdila. Ak poukazovala na to, že vo vydraženej nehnuteľnosti býva, a ona aj jej syn v nej majú hlásený trvalý pobyt, táto skutočnosť má vplyv výlučne na výšku najnižšieho podania, ktoré nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty bytu určenej znaleckým posudkom (ust. § 16 ods. 6 zák. č. 527/2002 Z.z.). Postup podľa tohto ustanovenia bol pri opakovanej dražbe dodržaný, nakoľko znaleckým posudkom bola určená hodnota bytu na 101.000 eur,

a keďže za túto cenu (ktorá bola stanovená ako suma najnižšieho podania v prvom kole dražby) nebol vydražený, bola výška najnižšieho podania v opakovanej dražbe stanovená na 75.750 eur, čím bolo rešpektované ustanovenie zákona § 16 ods. 6 cit. zákona zakazujúce vydraženie veci pod cenu, ak je dražená nehnuteľnosť zároveň trvalým pobytom dlžníka. Byt bol následne vydražený odporkyňou 4/ za sumu 95.000 eur, teda nemôže obstať ani tvrdenie navrhovateľky, že cena, za ktorú bol byt vydražený bola nezodpovedajúcou reálnym cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite. Ani odvolací súd nezistil v postupe dražobníka žiadne porušenie ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z., nakoľko si splnil povinnosť podľa ust. § 12 ods. 1 zabezpečiť ohodnotenie bytu znaleckým posudkom a vychádzajúc z neho aj správne určil výšku najnižšieho podania v opakovanej dražbe. Odvolací súd považuje v tejto súvislosti za potrebné tiež uviesť, že ani znaleckým posudkom určená cena bytu nebola neprimerane nízka, o čom svedčí tiež skutočnosť, že o kúpu bytu za cenu určenú znalkyňou, neprejavil v prvom kole dražby nikto záujem. Ak chcela navrhovateľka dosiahnuť vyššiu cenu za byt, mohla sa ho so súhlasom odporcu 1/ pokúsiť predať za cenu, akú si predstavovala, čo však neurobila. Ak navrhovateľka ďalej poukazovala na jej snahu dohodnúť sa s odporcom 1/ na splátkach úveru pred výkonom dražby, odvolací súd uvádza, že táto skutočnosť nemá absolútne žiadny vplyv na platnosť alebo neplatnosť dražby, a vôbec s dražbou nesúvisí.

Navrhovateľka neplatnosť dražby odvodzovala tiež od skutočnosti, že zo zmluvy o vykonaní opakovanej dražby zo dňa 26.01.2011 vyplýva, že vyhlásenie odporcu 1/ o výške pohľadávky bolo v rozpore s reálnym stavom, keďže výška pohľadávky bola uvedená ku dňu 13.03.2009, a odvtedy sa zmenila. Na tejto argumentácii zotrvala aj v odvolaní, keď zjednodušene povedané tvrdila, že uvedenie nesprávnej výšky pohľadávky vo vyhlásení odporcu 1/ spôsobuje neplatnosť zmluvy o vykonaní opakovanej dražby, uzavretej medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom, čo spôsobuje neplatnosť dražby. Odvolací súd z odôvodnenia napadnutého rozsudku zistil, že súd prvého stupňa sa už s touto argumentáciou navrhovateľky dôsledne a vyčerpávajúcym spôsobom vysporiadal, preto nemôže obstať námietka navrhovateľky v odvolaní, že sa týmto ňou uvádzaným dôvodom, ktorý mal spôsobiť neplatnosť dražby, nezaoberal. Práve naopak, v rozsiahlej časti odôvodnenia podrobne vysvetlil, prečo navrhovateľkou tvrdený dôvod neplatnosti dražby nemôže obstať. Keďže navrhovateľka žiadne nové skutočnosti ani tvrdenia, s ktorými by sa nebol súd prvého stupňa vysporiadal v napadnutom rozsudku neuviedla, poukazuje odvolací súd na odôvodnenie tejto časti napadnutého rozsudku, s ktorým sa v plnom rozsahu stotožnil. Na doplnenie už len uvádza, že uvedenie nesprávnej výšky pohľadávky vo vyhlásení záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky nemôže založiť neplatnosť dražby, nakoľko úver nebol v celosti splatený a záložný veriteľ navrhol dražbu, a vzhľadom na cenu vydraženej nehnuteľnosti, z ktorej bola uhradená pohľadávka navrhovateľky z úveru odporcovi 1/, a na ňu pripadajúca časť zvyšku vydraženej ceny bola navrhovateľke vyplatená, nemohlo uvedením nesprávnej výšky pohľadávky dôjsť k žiadnemu zásahu do práv navrhovateľky. Navyiac, v posudzovanej veci nedošlo k žiadnemu porušeniu ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, pretože odporca 1/ si splnil svoju povinnosť podľa ust. § 7 ods. 2 cit. zákona a urobil vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú dražbu navrhol. Zmluva o vykonaní dražby potom túto náležitosť obsahovala, a uvedenie nesprávnej výšky pohľadávky vo vyhlásení odporcu 1/ jej neplatnosť nespôsobuje. Za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva zodpovedá záložný veriteľ podľa ust. § 33 ods. 2 cit. zákona, a zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne porušením tejto povinnosti sa nemôže zbaviť. Ak sa navrhovateľka domnieva, že jej bola uvedením nesprávnej výšky pohľadávky vo vyhlásení odporcu 1/ spôsobená škoda, môže sa potom samostatnou žalobou jej náhrady od odporcu 1/ domáhať.

So zreteľom na vyššie uvedené dospel odvolací súd k záveru, že nakoľko navrhovateľka nepreukázala žiadne porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, rozhodol súd prvého stupňa správne, keď jej návrh na určenie neplatnosti dražby zamietol. Preto napadnutý rozsudok vo veci samej ako vecne správny podľa ust. § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

Nakoľko navrhovateľka napadla rozsudok súdu prvého stupňa v celom rozsahu, preskúmal odvolací súd aj rozhodnutie o trovách konania, a dospel k záveru, že ak súd prvého stupňa pri plnom úspechu odporcov v konaní o trovách rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O.s.p., posúdil vec po právnej stránke správne a aplikoval aj správne ustanovenie zákona. Správne je aj jeho rozhodnutie o nepriznaní náhrady trov konania odporcom 1/, 3/ a 4/, keďže ich náhradu nežiadali návrhom, preto odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa aj v tejto časti ako vecne správny podľa ust. § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil. Dospel však k záveru, že rozhodnutie o náhrade trov, spočívajúcej v trovách právneho zastúpenia, prisúdenej odporcovi 2/ v ním vyčíslenej výške 4.299,32 eur nie je možné preskúmať, nakoľko z jeho odôvodnenia

vôbec nevyplýva, podľa akého ustanovenia (§ 10 alebo § 11) vyhl. č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb určil súd prvého stupňa základnú sadzbu tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby, ani z čoho pri jej určení sumou 612,45 eur vychádzal. Odvolací súd však dáva v tejto súvislosti do pozornosti súdu prvého stupňa, že v určovacích sporoch, ktorých predmetom je určenie platnosti resp. neplatnosti právneho úkonu, vrátane sporov o určenie neplatnosti dražby, nie je predmetom konania konkrétne peňažné plnenie, alebo vecné právo k veci s vyčísliteľnou hodnotou, a preto nie je možné takýto prípad posudzovať na účely trov právneho zastúpenia tak, ako v prípadoch konania o určenie vlastníckeho práva k veci. V posudzovanej veci nie je možné hodnotu predmetu konania vyjadriť v peniazoch, preto sa základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby odvíja od ust. § 11 ods. 1 cit. vyhl..

Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd rozsudok v časti rozhodnutia o trovách konania odporcu 2/ podľa ust. § 221 ods. 1 písm. h) a f) ods. 2 O.s.p. zrušil, a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie, v ktorom o trovách konania odporcu 2/ opätovne rozhodne, a svoje rozhodnutie odôvodní v zmysle ust. § 157 ods. 2 O.s.p. tak, aby naň mohli účastníci v prípadnom opravnom prostriedku reagovať, a aby ho bolo možné v prípadnom odvolacom konaní preskúmať. Právnym názorom odvolacieho súdu je viazaný (ust. § 226 O.s.p.). V novom rozhodnutí rozhodne aj o trovách odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.