

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 13Co/246/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6414202960
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 05. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ferdinand Zimmermann
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2016:6414202960.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ferdinanda Zimmermanna a členov senátu JUDr. Danice Kočičkovej a JUDr. Amy Odalošovej v právnej veci navrhovateľa: E. X., narodený XX.XX.XXXX, bytom A. W., X. M. č. XX, proti odporcom: v 1. rade - Prima banka Slovensko, a. s., IČO: 31 575 951, Žilina, Hodžova 11 a v 2. rade - Dražobná spoločnosť, a. s., IČO: 35 849 703, Bratislava, Gunduličova 3, zastúpená Advokátska kancelária STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s. r. o., Bratislava, Vlčkova 18, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o určenie neplatnosti znaleckého posudku a určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom č. k. 18C/28/2014-105 zo dňa 24. 10. 2014, takto

rozhodol:

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

Odporcovi v 1. rade súd náhradu trov odvolacieho konania voči navrhovateľovi nepriznáva.

Rozhodnutie vo výroku, ktorým prvostupňový súd rozhodol tak, že odporcovi v 2. rade náhradu trov konania voči navrhovateľovi nepriznal z r u š u j e a vracia vec súdu prvého stupňa v tejto časti na ďalšie konanie.

Odvolací súd pripúšťa v súlade s § 238 ods. 3 OSP dovolanie o otázke: „ môže sa vlastník nehnuteľností, ktoré majú byť postihnuté dražbou, súdnou žalobou úspešne domáhať určenia neplatnosti prvého kola dražby aj v situácií, keď prvé kolo dražby neskončilo príklepom a nehnuteľnosti v dražbe neboli prevedené na nového vlastníka“.

odôvodnenie:

Prvostupňový súd rozhodol tak, že

„I. Súd návrh navrhovateľa zamieta.

II. Odporcovi v 1. a odporcovi v 2. rade súd náhradu trov konania voči navrhovateľovi nepriznáva“.

V odôvodnení rozhodnutia prvostupňový súd uviedol: „Navrhovateľ podal na tunajší súd návrh na začatie konania, ktorým sa domáhal proti odporcom v 1. a v 2. rade určenie, že dobrovoľná dražba zo dňa 16.12.2013 o 09:40 hod. v zmysle oznámenia o dražbe Zn. 922/2013, dražobníkom Dražobná spoločnosť, a. s., uverejnenom v Notárskom centrálnom registri dražieb zo dňa 28.10.2013 pod sp. zn. registra NCRdr č. 7059/2013, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. A. W., zapísané na LV č. XXXX ako rodinný dom, súpisné č. XX, CKN parc. č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 320 m², CKN parc. č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 103 m², CKN parc. č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 47 m², CKN parc. č. XXX - záhrady o výmere 434 m², je neplatná. Zároveň sa navrhovateľ domáhal určenia, že všeobecná hodnota vyššie uvedených nehnuteľností stanovená na sumu 43.000,00 € podľa znaleckého posudku č. 184/2013 zo dňa 20.09.2013, vypracovaný G. S. H., je pre účely dobrovoľnej dražby stanovená neplatne a súd zároveň určí, že znalecký posudok č. 184/2013 zo dňa 20.09.2013 je pre účely dobrovoľnej dražby neplatný. Takýto návrh navrhovateľ odôvodnil tým, že navrhovateľ je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej

na LV č. XXXX pre k. ú. A. W. a má za to, že v predmetnej dražbe konanej dňa 16.12.2013 došlo k porušeniu ustanovení § 2 písm. a), § 7 ods. 2, § 16 ods. 4, § 21 ods. 2,4,5, § 10 ods. 1, § 12 ods. 1,2,3,4 zák. č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách. Z tohto dôvodu je takáto dražba neplatná. Navrhovateľ tiež poukázal na skutočnosť, že napriek tomu, že pred vyššie uvedenou dražbou vzniesol námietky proti takejto dražbe tak dražba bola organizovaná a realizovaná tak, že došlo k porušeniu zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v dôsledku čoho je neplatná. Bol tak porušený § 11 ods. 1 pretože miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe, pričom miesto konania dražby bolo určené v Banskej Bystrici, 76 km vzdialené od miesta bydliska navrhovateľa, čím sťažil účasť dražiteľov aj z oblasti X. M. kde sa nachádzajú predmetné nehnuteľnosti a účasť takýchto dražiteľov z tejto obce sa dala. Okrem toho určené vzdialené miesto konania dražby, ktorá sa nachádza v inom okrese ako predmetné dražené nehnuteľnosti, má vplyv na dosiahnutý výťažok dražby a tým reálne aj na práva záložcu. Takýto postup dražobníka a záložného veriteľa, pri stanovení miesta konania, je v rozpore aj so súdnou praxou ustálenou v rozhodnutí Krajského súdu v Prešove č. k. 6Co 108/2011 zo dňa 22.11.2011. Okrem toho cena pri určovaní hodnoty nehnuteľnosti nie je ľubovoľná a platia tu určité princípy na ocenenie takejto nehnuteľnosti. Podľa názoru navrhovateľa tak určená cena nehnuteľnosti pre účely dobrovoľnej dražby bola nízka a nebola určená podľa zákona o dobrovoľných dražbách a to cena obvyklá v mieste konania dražby pretože takáto cena mala byť určená aspoň vo výške 82.000,00 €, ktorá zodpovedá cene určenej v znaleckom posudku č. 96/2007 znalcom G.. P. M.. Cena, ktorá bola určená vo výške len 43.000,00 € tak predstavuje len 52 % z ceny nehnuteľnosti, ktorá bola určená znalcom G.. P. M.. Z týchto dôvodov je tak podľa navrhovateľa celá dražba neplatná a ten má naliehavý právny záujem na vydaní požadovaného výroku o veci samej, ktorý v prípade dobrovoľných dražieb nie je potrebné dokazovať a stačí preukázať, že došlo k porušeniu zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Okrem toho podľa jeho názoru je slovenská právna úprava výkonu záložného práva umožňujúca uspokojovať pohľadávky dodávateľa z majetku spotrebiteľa bez súdnej kontroly v rozpore s právom EÚ, pretože umožňuje bez súdnej kontroly neprijateľnosti zmluvných podmienok uspokojovať nároky dodávateľa. Tu poukázal na rozsudok Krajského súdu v Prešove zo dňa 21.11.2012 č. k. 18Co 109/2011. Ďalej navrhovateľ poukázal na skutočnosť, že dražba je neplatná vzhľadom na to, že záložný veriteľ ako navrhovateľ dražby v dražbe uplatnil pohľadávky v rozpore s § 7 ods. 2, § 16 ods. 3 zák. č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách z neplatných klauzúl. Postup na strane navrhovateľa dražby a dražobníka nespĺňa tak požiadavky zákona o dobrovoľných dražbách. Ak je navrhovateľ dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj právo zvyšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Veriteľ je povinný na žiadosť dražobníka poskytnúť potrebnú súčinnosť na zistenie pravosti a výšky pohľadávky, pričom v danom prípade však navrhovateľ dražby uplatnil pohľadávku v nesprávnej výške, z nedlhu, z neplatných klauzúl, bez predchádzajúcej súdnej kontroly, pričom sa nezdržal uplatňovania obohatenia v rozpore s dobrými mravmi a dražba sa konala pri stanovení nápadne nízkej všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností, čo malo negatívny vplyv na speženie predmetných nehnuteľností. Okrem toho navrhovateľ má vedomosť o tom, že vyhláška o dražbe nebola zverejnená v zmysle § 11 ods. 4 najmenej 15 dní pred konaním dražby na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. Z týchto dôvodov je tiež neplatná, pretože nie sú splnené ani materiálne podmienky na to, aby bolo z predmetu zálohu uspokojené právo záložného veriteľa a aby dražobník mohol dražbu zákonne vykonať. Návrh na vykonanie dražby tiež nepodal vlastník nehnuteľnosti, ale domnelý záložný veriteľ a teda návrh nepodala oprávnená osoba, ktorej záložné právo na LV bolo vyznačené na základe neplatnej zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam. Jedná sa tak o porušenie zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré samo o sebe má za následok neplatnosť takejto dražby. Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti zo dňa 03.10.2005 a zo dňa 20.11.2006 uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka s právnym predchodcom odporcu v 1. rade je neplatná od samého počiatku, lebo všeobecná hodnota predmetných viacerých nehnuteľností vysoko prevyšuje pohľadávku veriteľa. Ide o hrubý nepomer v poskytnutých plneniach čím prekročila maximálnu prípustnú mieru určenia 140 %, ktoré súdy Slovenskej republiky dôvodne stanovujú za prípustnú hranicu krytia úveru nehnuteľnosťami, ktorých hodnota predstavuje 140 % poskytnutého plnenia a to práve s poukazom na ešte tolerovateľný postup bánk. Podľa názoru navrhovateľa je potrebné vysloviť, že dražba, ktorá sa konala 16.12.2013 je neplatná, nakoľko bez určenia tohto výroku si môže navrhovateľ uplatňovať uspokojovanie pohľadávky, ktoré predstavujú náklady spojené s realizáciou neplatnej dražby a tiež je potrebné vysloviť, že napadnutý znalecký posudok je neplatný, lebo inak by išiel na ťarchu navrhovateľa ako záložcu.

Odporca v 2. rade Dražobná spoločnosť, a. s., Bratislava uviedol vo svojich vyjadreniach, že je potrebné návrh na začatie konania v celom rozsahu zamietnuť ako nedôvodný a žiadal priznať náhradu trov

konania. Poukázali na skutočnosť, že prvé kolo dražby sa uskutočnilo 16.12.2013 v Hotely Lux Banská Bystrica, pričom z priebehu tejto dražby vyplýva, že licitátor skonštatoval, že do začatia dražby nezložil dražobnú zábezpeku žiadny záujemca a dražba je neúspešná. Podľa § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, 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. Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že môže osoba, ktorá bola dotknutá na svojich právach požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Nepostačuje však akékoľvek porušenie ustanovenia zákona, ale musí ísť o také porušenie, ktorým je súčasne osoba namietajúca porušenia aj dotknutá na svojich právach a musia byť tak splnené tri zákonné predpoklady, a to porušenie zákona, ujma na právach žalujúcej osoby a príčinná súvislosť. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno znáša navrhovateľ, a preto je tak návrh na začatie konania neopodstatnený pretože k vydraženiu predmetu dražby nedošlo, nenastal prechod vlastníctva a teda navrhovateľovi nevznikla žiadna ujma na právach, nakoľko jeho vlastnícke právo k draženým nehnuteľnostiam zostalo nedotknuté a do dnešného dňa zachované. Navrhovateľ sa dokonca v podanom návrhu ani nezmienil o ujme na svojich právach, ku ktorým by malo takýmto porušením dôjsť. Z dikcie § 21 ods. 2 vyplýva, že plynie prekluzívna lehota a to od udelenia príklepu licitátora, pričom príklep licitátora je dôležitým okamihom dražby a s tým je spojený aj jednoznačne následok prechod vlastníckeho alebo iného práva k predmetom dražby. V danej veci však nedošlo k udeleniu príklepu. Podľa § 21 ods. 5 zák. o dobrovoľných dražbách ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu. Z toho možno opätovne dedukovať, že účelom a zmyslom žaloby o neplatnosť dražby je docieľiť zánik účinkov príklepu ku dňu udelenia príklepu, t. j. obnovenia vlastníckeho práva k pôvodnému vlastníkovi dražby, avšak v tejto veci nedošlo k udeleniu príklepu. Zároveň zákon o dobrovoľných dražbách § 21 ods. 4 presne vymedzuje okruh účastníkov súdneho konania o neplatnosť dražby a takýmito účastníkmi je navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach tým, že boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách. Z uvedeného ustanovenia zákona tak možno nepriamo odôvodniť úsudok o neodôvodnenosti podaného návrhu, pretože vydražiteľ nemôže existovať a niet ani predchádzajúceho vlastníka nakoľko nebol udelený príklep a nenastali účinky príklepu tak návrh navrhovateľa je tak nedôvodný v časti domáhajúcej sa neplatnosti dražby, pretože možno napadnúť len úspešnú dražbu spojenú s prechodom vlastníckeho práva. Pokiaľ ide o značnú vzdialenosť, v ktorej bola vykonaná dražba od miesta bydliska vlastníka nehnuteľností, resp. že bolo zamedzené účasti účastníkov dražby, ktorí pochádzajú z obce A. W. tým, že sa dražba uskutočnila v Banskej Bystrici vzdialenej 76 km, tak úspešnosť dobrovoľnej dražby závisí od podmienok jej vykonania a jednou z nich je aj dostatočné informovanie o uskutočnení dražby a vhodného určenia miesta a času jej konania. Miesto, dátum a čas konania ustanovuje dražobník po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Zákon o dobrovoľných dražbách nekladie žiadne podmienky pre miesto dražby. V rozpore so zákonom by podľa jeho názoru bolo, ak by miesto dražby bolo stanovené bez akejkoľvek zjavného rozumného dôvodu. Dražobník po dohode s navrhovateľom dražby určil miesto konania v Banskej Bystrici, ktorá je sídlom s najväčším počtom obyvateľov Banskobystrického kraja ako aj krajským mestom, ekonomickým a spoločenským centrom celého regiónu. Mesto Banská Bystrica je tak dobrým miestom na vykonanie dražby, pretože je to mesto s najväčšou kúpnu silou, s dobrou cestovnou infraštruktúrou a prístupnosťou zo širokého okolia a vďaka tomu možno očakávať, že výťažok z dražby bude vyšší a uspokojenie záložného veriteľa bude v plnom rozsahu. Pokiaľ ide o určenie hodnoty predmetu dražby, tak každý predmet dražby musí byť ohodnotený a osobitný režim stanovuje zákon o dobrovoľných dražbách z ktorého vyplýva, že ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť tak v tomto prípade sa vyžaduje určenie ceny znaleckým posudkom. Hodnotu predmetu dražby stanovuje tak znalec z príslušného oboru, ktorý je z hľadiska svojich znalostí, erudície ako aj zákonných kritérií plne kvalifikovaný. Pokiaľ bol znalecký posudok vypracovaný znalcom, ktorý je zapísaný v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR, tak dražobník si splnil všetky svoje povinnosti a nie je jeho úlohou ani právom preverovať údaje o závere znaleckého posudku, pretože dražobník nie je na rozdiel od znalca osobou odborne spôsobilou. Podľa názoru odporcu v 2. rade je tak ohodnotenie predmetu dražby v zmysle znaleckého posudku správne a to, že si navrhovateľ porovnal takéto závery s iným znaleckým posudkom z roku 2007 tak neznamená, že znalecký posudok z roku 2013 je nepravdivý. Ide tak o subjektívne hodnotenie navrhovateľa. Samotné porovnanie znaleckých posudkov, ktoré sú odlišné neznamenajú, že sú aj neplatné. Každý znalec postupuje podľa zákona a ďalších príslušných predpisov pri určení hodnoty. V prvom kole dražby bola suma najnižšieho podania stanovená vo výške 43.000,00 €. O predmet dražby v takejto určenej cene neprejavil nikto záujem a dražba nebola úspešná. Z toho je tak zrejmé, že trhová cena predmetu dražby obvyklá čase a mieste konania dražby je v skutočnosti

ešte nižšia. Navrhovateľ nijakým spôsobom nepreukázal a nezdôvodnil prečo je znalecký posudok č. 184/2013 vypracovaný Ing. E. H. nesprávny, neobjektívny, resp. v rozpore so zákonom. Samotný neúspešný výsledok prvého kola dražby absolútne sponchybňuje a vyvracia tvrdenia navrhovateľa o cene obvyklej v čase a mieste konania dražby. Ďalej poukázal odporca v 2. rade, že vzhľadom na skutočnosti, že sa nepodarilo preukázať žiadne porušenia zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré argumentoval navrhovateľ vo svojom návrhu na začatie konania, tak je potrebné návrh na začatie konania zamietnuť. Odporca v 1. rade uviedol, že sa pripája k vyjadreniu odporcu v 2. rade ohľadom skutkových okolností. Zároveň poukázal na skutočnosť, že z návrhu na začatie konania nie je zrejmé aké konkrétne by mali ustanovenia porušené a teda tvrdenia navrhovateľa sú irelevantné. Pokiaľ navrhovateľ poukazoval na skutočnosť, že miesto dražby sa vykonalo v Banskej Bystrici, hoci nehnuteľnosť sa nachádza v A. W., tak navrhovateľ nepreukázal akým spôsobom mohla táto okolnosť obmedziť účasť na dražbe. Pokiaľ ide o určenie ceny predmetných nehnuteľností tak cena bola určená znaleckým posudkom v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách a navrhovateľ neuviedol konkrétne porušenia tohto zákona. Navrhovateľ sa nedomáha určenia neplatnosti záložnej zmluvy a preto nemožno návrhu na začatie konania vyhovieť. Zároveň nevyplýva, že navrhovateľ je osobou dotknutou na svojich právach a nemá teda aktívnu legitímáciu na podanie takéhoto návrhu na začatie konania. Tak isto neexistuje dôvod a ani nevyplýva zo žaloby dôvod neplatnosti znaleckého posudku, resp. neplatnosti ceny všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Z tohto dôvodu žiadal návrh zamietnuť. Navrhovateľ napriek tvrdeniam zo strany odporcu v 1. a v 2. rade zotrval na svojom návrhu. Podľa jeho názoru je hodnota predmetných nehnuteľností, ktorá je uvedená v znaleckom posudku, nie je adekvátne, pretože hodnota, ktorú určil znalec G. H. by predstavoval len hodnotu 2-izbového bytu v A. P. Dom je prerobený, vybavený luxusnými vecami a spolu s pozemkami má hodnotu najmenej 100.000,00 €. V súčasnej dobe nedošlo k vydraženiu predmetných nehnuteľností a dražba stále prebieha. Ďalej poukázal na značnú vzdialenosť miesta konania dražby od miesta bydliska, pričom on má postavenie spotrebiteľa nakoľko na strane odporcu je spoločnosť, ktorá poskytuje úvery a on nepoužil tento úver na výkon povolania, zamestnania alebo podnikateľskej činnosti. Na pojednávaní zo dňa 24.10.2014 navrhovateľ uviedol, že má naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dražby podľa § 80 písm. c) O. s. p. a nie je podľa neho podstatné, že nehnuteľnosti neboli predané, ale ide o to, že prebieha dražba. Zároveň poukázal na skutočnosť, že záložná zmluva obsahuje ustanovenia, ktoré sú v rozpore s právnym poriadkom a preto nemožno uskutočniť priamy predaj takýchto nehnuteľností. Navrhol vypočítať štatutárneho zástupcu mesta A. W., aby bolo zistené či mesto vyvesilo oznámenie o dražbe a zároveň žiadal nariadiť kontrolný znalecký posudok za účelom posúdenia či posudok vypracovaný znalcom G. S. A. bol v súlade s právnymi predpismi. Okrem dražby, ktorá sa konala dňa 16.12.2013 nebola vykonaná žiadna iná dražba týkajúca sa predmetnej nehnuteľnosti s tým, že na tejto dražbe nebol udelený príklep.

Zástupca odporcu v 1. rade uviedol, že podľa jeho názoru nie je možné vyhovieť návrhu na začatie konania o určenie neplatnosti dražby, pretože nebol udelený príklep a navrhovateľ tak nemá právo domáhať sa neplatnosti dražby. Nemá aktívnu legitímáciu a ani nebol dotknutý na svojich právach. Zároveň z podaného návrhu nevyplývajú porušenia práv navrhovateľa. Okrem toho ak by súd určil, že dražba je neplatná, mali by zaniknúť účinky príklepu, avšak takýto príklep nebol urobený. Vzhľadom na tieto skutočnosti žiadal súd, aby návrh zamietol.

Tunajší súd po oboznámení sa s oznámením o dražbe Zn. 922/2013 zo dňa 24.10.2013; úradným výpisom z Notárskeho centrálného registra dražieb; námietkami proti dražbe vznesené vlastníkom predmetu dražby záložcom pred začatím dražby vedeným dražobníkom, návrhom na zastavenie dražby zo dňa 02.12.2012; Notárskou zápisnicou N 3411/2013 vyhotovenou notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou, Notársky úrad so sídlom Bratislava, Šafárikovo námestie 4 zo dňa 16.12.2013 o osvedčení o priebehu dražby; oznámením o začatí výkonu záložného práva zo dňa 10.01.2011 spoločnosťou Dexia banka Slovensko a. s.; výzvou na predčasné splatenie úverov spoločnosti Dexia banka Slovensko a. s. adresovanej voči navrhovateľovi; potvrdením zostatkov na úverových účtoch k 31.12.2010 zo dňa 01.01.2011; Zmluvou o poskytnutí úveru č. 99/135/2005 medzi Dexia bankou Slovensko a. s. ako veriteľom a navrhovateľom ako dlžníkom; Zmluvou o poskytnutí úveru č. 99/135/05 Dodatok č. 4; Znaleckým posudkom vypracovaným G. S. H. č. 184/2013; Zmluvou o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 99/135A/05 uzavretou medzi navrhovateľom a spoločnosťou Dexia banka Slovensko, a. s. zo dňa 20.11.2006; Zmluvou o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 99/135/05 uzavretou medzi Dexia banka Slovensko a. s. a navrhovateľom zo dňa 03.10.2005; výpisom z Listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. A. W.; inzerátom BeMI realitnej kancelárie na nehnuteľnosť na rodinný dom v A. W.; Znaleckým posudkom G. P. M. č. 96/2007, ako aj ostatným spisovým materiálom zistil nasledovný skutkový stav veci:

Navrhovateľ a spoločnosť Dexia banka Slovensko, a. s. ako právny predchodca odporcu v 1. rade uzavreli Zmluvu o poskytnutí úveru č. 99/135/2005 zo dňa 03.10.2005, na základe ktorej bol navrhovateľovi poskytnutý úver vo výške 800.000,- Sk čo predstavuje sumu 26.555,135 € s tým, že tento úver bol poskytnutý na rekonštrukciu nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX a to rodinného domu súpisné č. XX, k. ú. A. W.. Zároveň tento úver bol zabezpečený zriadením záložného práva a to zmluvou o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 99/135/2005 zo dňa 03.10.2005 z ktorej vyplýva, že navrhovateľ uzavrel s právnym predchodcom odporcu v 1. rade Dexiou bankou Slovensko, a. s. zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX k. ú. A. W. s tým, že hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka záložného veriteľa zabezpečuje, je 800.000,- Sk čo predstavuje sumu 26.555,14 €. Z článku 4., tejto zmluvy vyplýva, že ak sa porušia podmienky dohodnuté v zmluve podľa bodu 1.1, najmä ak nedôjde k dohodnutému finančnému plneniu podľa týchto zmlúv po predchádzajúcom upozornení záložcu záložným veriteľom je záložný veriteľ oprávnený, aby predal zálohu na dobrovoľnej dražbe spôsobom podrobne upraveným v zák. č. 527/2002 Z. z., predal záloh priamo ktorejkoľvek tretej osobe za minimálnu predajnú cenu stanovenú v súdnoznaleckom posudku nie staršom ako 3 mesiace alebo prenajal záloh ľubovoľnej osobe za miestne obvyklú cenu, predal záloh formou verejnej obchodnej súťaže podľa Obchodného zákonníka. Súd ďalej zistil, že zo zmluvy o poskytnutí úveru č. 99/135/2005 - dodatku č. 4 vyplýva, že došlo k modifikácii pôvodnej zmluvy o poskytnutí úveru, a to v bode 4.4. Zo znaleckého posudku vypracovaným G.. P. M. č. 96/2007 vyplýva, že nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. A. W. boli ohodnotené na sumu 82.984,78 €. Zo Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 99/135A/05 zo dňa 20.11.2006 vyplýva, že bolo zriadené záložné právo v prospech právneho predchodcu odporcu v 1. rade, a to do hodnoty istiny 1.400.000,- Sk čo predstavuje sumu 46.471,49 €. Záložné právo bolo zriadené na nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX pre k. ú. A. W. s tým, že realizácia záložného práva, ak sa porušia podmienky zmluvy, mohla byť uskutočnená buď formou dobrovoľnej dražby, priameho predaja tretej osobe za minimálnu cenu stanovenú súdnoznaleckým posudkom nie starším ako 3 mesiace, prenájmom zálohu ľubovoľnej osobe za miestne obvyklú cenu, predajom zálohu formou verejnej obchodnej súťaže. Z listu právneho predchodcu odporcu v 1. rade zo dňa 10.01.2011 vyplýva, že začal výkon záložného práva a to z dôvodu, že navrhovateľ nesplácal úver poskytnutý na základe Zmluvy o poskytnutí úveru č. 99/135/05 zo dňa 03.10.2005. V prípade ak tento záväzok nebude riadne uhradený po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva, tak sa začne predajom týchto nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe. Zároveň listom zo dňa 21.12.2010 súd zistil, že došlo k predčasnému splateniu úveru č. 992135 zo dňa 03.0.2005 z dôvodu nedodržania zmluvných povinností. Z potvrdenia o zostatku na úverovom účte k 31.12.2010 vyplýva, že zostatok úveru č. 992135 je 39.958,32 €, sankcie z omeškanej splátky istiny úveru sú 18,00 € a nahromadené úroky na úvere sú 541,28 €. Listom zo dňa 02.12.2012 podal navrhovateľ námietky proti dražbe, ktoré boli adresované odporcovi v 1. a v 2. rade a poukazoval v nich na porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách a preto je podľa neho dražba neplatná. Zo znaleckého posudku vypracovaného G.. S. H. č. 184/2013 zo dňa 20.09.2013 vyplýva, že nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX k. ú. A. W. boli ocenené na sumu 43.000,00 €. Súd ďalej zistil z oznámenia o dražbe vyhotoveným Dražobnou spoločnosťou a. s., teda odporcom v druhom rade Zn. 922/2013, že Dražobná spoločnosť, a. s., teda odporca v 2. rade, na návrh odporcu v 1. rade Prima banka Slovensko, a. s., vykoná dražbu v Hotely Lux Banská Bystrica dňa 16.12.2013 o 09:40 hod., a to prvé kolo dražby s tým, že predmetom sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX k. ú. A. W.. Najnižšie podanie bolo určené na 43.000,00 €. Toto oznámenie o začatí dražby bolo datované 24.10.2013. Z úradného výpisu z Notárskeho centrálného registra dražieb vyplýva, že dňa 16.12.2013 sa uskutoční dražba bo vzťahu k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam v Hotely Lux Banská Bystrica. Z Notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby č. N 3411/2013 vyhotovenou notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou, Notársky úrad so sídlom Bratislava, Šafárikovo nám. č. 4 zo dňa 16.12.2013, ktorá osvedčovala priebeh dražby vykonanej v Hotely Lux Banská Bystrica vyplýva vo vzťahu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX pre k. ú. A. W., že dražba bola neúspešná pretože do začatia dražby nebola zložená dražobná zábezpeka žiadnym záujemcom. Vlastníkom predmetu dražby ku dňu konania dražby bol navrhovateľ, pričom dražba bola ukončená o 09:45 hod. Z výpisu listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. A. W. vyplýva, že ako vlastník nehnuteľností je zapísaný navrhovateľ s tým, že z poznámky zapísanej na takomto liste vlastníctva vyplýva, že na podklade návrhu odporcu v 1. rade bol začatý výkon záložného práva.

Podľa § 21 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, o zmarení dražby vyrozumie dražobník bez zbytočného odkladu osoby uvedené v § 17 ods. 5. Oznámenie o zmarení dražby uverejní dražobník bez zbytočného odkladu obdobným spôsobom ako oznámenie o dražbe. Ak sa oznámenie

o dražbe zverejnilo v registri dražieb a v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3, dražobník tam bez zbytočného odkladu zverejní aj oznámenie o zmarení dražby.

Podľa § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo 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; 12b) 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).

Podľa § 21 ods. 3 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

Podľa § 21 ods. 4 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

Podľa § 21 ods. 5 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

Podľa § 21 ods. 6 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka, právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Predmetným návrhom sa navrhovateľ domáhal určenia neplatnosti dražby vykonanej podľa zákona o dobrovoľných dražbách ako aj určenia neplatnosti ceny znaleckým posudkom, ktorý bol vypracovaný Ing.XX.XX.XXXX a určenia neplatnosti znaleckého posudku č. 184/2013 zo dňa 20.09.2013. Súd v prvom rade skúmal či navrhovateľ má aktívnu legitimáciu na podanie návrhu na určenie neplatnosti dražby zo dňa 16.12.2013 a či na strane odporcov je okruh takých účastníkov konania, ktorý určuje zákon o dobrovoľných dražbách v prípade ak ide o určenie neplatnosti dražby. Súd následne zistil, že je pravdou, že bol začatý výkon záložného práva vo vzťahu k navrhovateľovi s tým, že sa vykonalo dražobné konanie dňa 16.12.2013, avšak táto dražba nebola úspešná, čo vyplýva z vyššie uvedenej notárskej zápisnice, ktorá osvedčovala priebeh dražby zo dňa 16.12.2013. Z tejto notárskej zápisnice vyplýva, že do začatia dražby nezložil dražobnú zábezpeku žiadny záujemca a dražba tak bola neúspešná. V súčasnej dobe je tak vlastníkom týchto nehnuteľností navrhovateľ čo potvrdil aj samotný navrhovateľ na súdnom pojednávaní. Keďže nedošlo k dražbe, nebol udelený príklep, súd zamietol návrh navrhovateľa nakoľko ten podal takýto návrh na začatie konania predčasne pretože podmienkou úspešného podania návrhu na určenie neplatnosti dražby je, že bol udelený príklep v dôsledku čoho došlo k prechodu vlastníckeho práva na iné vlastníka. V čase podania návrhu na začatie konania a ani ku dňu rozhodnutia súdu nebol udelený príklep k predmetným nehnuteľnostiam v rámci dražobného konania podľa zákona o dobrovoľných dražbách čím nedošlo k dražbe a teda neexistuje predmet konania - dražba, ku ktorej určenia neplatnosti sa navrhovateľ domáha. Zároveň súd poukazuje na skutočnosť, že v prípade ak by bol udelený príklep, tak účastníkom konania musí byť aj okrem navrhovateľa dražby, dražobníka, po prípade aj ďalšia osoba, ktorej práva by mohli byť dotknuté aj vydražiteľ. Na strane odporcu sú ako účastníci konania označení navrhovateľ dražby - odporca v 1. rade a dražobník - odporca v 2. rade v dôsledku čoho teda nie sú splnené ani zákonné predpoklady pre vyhovieť návrhu na začatie konania a určenie neplatnosti dražby, pretože účastníkmi konania nie sú subjekty práva, ktoré

sú nositeľom hmotného práva podľa osobitného právneho predpisu. Neboli tak splnené podmienky ani ohľadom pasívnej legitímácie na strane odporcu.

Súd ďalej skúmal či navrhovateľ je oprávnený domáhať sa určenia neplatnosti ceny určenej znaleckým posudkom G.. S. H. č. 184/2013 ako aj určenia samotného znaleckého posudku neplatným. Podľa § 80 písm. c) O. s. p. v možno sa domáhať určenia či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie. Takéto ustanovenie tak umožňuje domáhať určenia neplatnosti alebo platnosti práva alebo právneho vzťahu. Podaným návrhom sa domáha navrhovateľ určenia neplatnosti znaleckého posudku resp. určenia neplatnosti ceny nehnuteľností, ktorú určil znalec. Predpokladom aby účastník sa mohol domáhať neplatnosti právneho úkonu je jednak splnenie podmienok týkajúcej sa vecnej legitímácie či už na strane navrhovateľa resp. odporcov ako aj existencia naliehavého právneho záujmu. Okrem toho účastník sa môže domáhať určenia neplatnosti len k právnemu úkonu resp. k právnemu vzťahu. Čo je právny úkon definuje Občiansky zákonník v § 34 - právnym úkonom je prejav vôle, smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú. Podľa názoru súdu vypracovanie znaleckého posudku a určenie ceny nehnuteľností samo o sebe nie je právnym úkonom, pretože z takéhoto znaleckého posudku automaticky nevznikajú, nezanikajú alebo nemenia sa práva alebo povinnosti subjektu práva - navrhovateľa. Z týchto dôvodov tak podľa názoru súdu navrhovateľ nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti znaleckého posudku alebo určení neplatnosti ceny, ktorá bola určená takýmto znaleckým posudkom, pretože nejde o právny úkon a prípadným určením neplatnosti by nedošlo k zmene právneho postavenia navrhovateľa nakoľko ten je aj naďalej vlastníkom vyššie uvedených nehnuteľností a určením takejto neplatnosti by ani nedošlo k zastaveniu dražobného konania. Okrem toho ako vyplýva zo zákona o dobrovoľných dražbách § 12 tak pri dražbe nehnuteľností nesmie byť znalecký posudok starší ako 6 mesiacov a navrhovateľ môže namietat' proti takémuto znaleckému posudku resp. žiadať vyhotovenie nového znaleckého posudku, pričom ide o posudok, ktorý je starší ako 6 mesiacov a teda bude sa musieť vypracovať nový znalecký posudok. Súd preto zamietol návrh navrhovateľa aj v časti, v ktorej sa domáhal určenia neplatnosti znaleckého posudku a určenia neplatnosti určenia ceny, pretože nepreukázal naliehavý právny záujem a zároveň nejde v danom prípade o právny úkon.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p. v spojení s § 150 ods. 1 O. s. p. a to z dôvodu, že aj keď odporcovia boli úspešní v celom rozsahu, tak odporca v 1. rade si náhradu trov konania voči navrhovateľovi neuplatňoval a preto mu súd náhradu trov konania nepriznal. Pokiaľ ide o odporcu v 2. rade, ten si náhradu trov konania uplatňoval, avšak súd so zreteľom na skutočnosť, že u navrhovateľa ide o osobu, ktorá nemá dostatok finančných prostriedkov, čo vyplýva aj z toho, že sa voči nemu vykonáva dobrovoľná dražba a hrozí mu, že v prípade nesplatenia úveru, pre ktorý je nariadený výkon záložného práva, môže prísť o nehnuteľnosti a má postavenie spotrebiteľa nepriznal odporcovi v 2. rade náhradu trov konania“.

Proti rozsudku okresného súdu v súlade s § 204 OSP podal odvolanie navrhovateľ, navrhol rozsudok súdu prvého stupňa zrušiť, alebo zmeniť tak, že súd určí :

- dobrovoľná dražba konaná dňa 16. 12. 2013 je neplatná,
- všeobecná hodnota nehnuteľností, stanovená na sumu 43 000 €, je pre účely dobrovoľnej dražby stanovená neplatne a
- znalecký posudok č. 184/2013 zo dňa 20. septembra 2013 je pre účely dobrovoľnej dražby neplatný.

Navrhovateľ v odvolaní uviedol, že rozsudok súdu prvého stupňa je nezákonný z dôvodu, že súd prvého stupňa pri vyhodnocovaní dôkazov nepostupoval v súlade s ust. § 132 a § 153 ods. 1 OSP, čo malo za následok, že súd prvého stupňa dospel k skutkovým a právnym záverom, ktoré sú v rozpore s hmotným právom a vykonanými dôkazmi.

Aj keď nedošlo k vydraženiu nehnuteľností, a teda nedošlo k zmene vlastníctva k nehnuteľnostiam, vykonanie prvého kola dražby malo dopad na práva vlastníka predmetu dražby, lebo v prípade neúspešného kola dražby, dražobník môže nakladať s predmetom dražby v druhom kole dražby, avšak už za iných podmienok, za inú cenu. Ak by druhé kolo dražby bolo uskutočnené tak, ako keby prvé kolo dražby bolo platné, došlo by k zníženiu právnej ochrany vlastníka nehnuteľností, nakoľko by nebolo možné vôbec preskúmať prvé kolo dražby.

Pre prípad, že odvolací súd odvolanie navrhovateľa proti napadnutému rozsudku zamietne, navrhol, aby odvolací súd pripustil dovolanie o otázkach dôležitého právneho významu - či sa môže

vlastník nehnuteľností, ktoré majú byť postihnuté dražbou, súdnou žalobou úspešne domáhať určenia neplatnosti prvého kola dražby aj v situácií, keď prvé kolo dražby neskončilo príklepom a nehnuteľnosti v dražbe neboli prevedené na nového vlastníka. Navrhol, aby dal krajský súd podnet na Ústavný súd, pre nesúlad zákona o dobrovoľných dražbách s Ústavou SR, podľa ktorej každý sa môže domáhať ochrany svojich práv pred súdom, čo v tomto prípade je vylúčené, keď prvé kolo dražby neskončilo príklepom, a to napriek tomu, že aj prvé kolo dražby, ktoré neskončilo príklepom, má vplyv na práva vlastníka dražených nehnuteľností, lebo v druhom kole dražby môže dražobník nakladať s nehnuteľnosťami záložcu v inom právnom režime, ako v prvom kole dražby.

Prvostupňový súd neposkytol navrhovateľovi súdnu a inú právnu ochranu, keď nepreskúmal neplatnosť dražby s ohľadom na navrhovateľom namietané porušenie zákona vykonávaním napadnutej dražby konanej dňa 16. 12. 2013, a to ust. § 2 písm. a), § 7 ods. 2, § 16 ods. 4, § 21 ods. 2, 4, 5, § 10 ods. 1, § 12 zák. č. 527/2002 Z. z.. Súd nie je viazaný taxatívnym vymenovaním porušenia zákona navrhovateľom, ale porušenie zákona vyvodí zo zisteného skutkového stavu. Dražobník neupustil od vykonania dobrovoľnej dražby.

Súd prvého stupňa nedôvodne skonštatoval, že navrhovateľ na veci nemá naliehavý právny záujem. V návrhu navrhovateľ jasne uviedol, že účelom podaného návrhu je zabrániť tomu, aby jeho nehnuteľnosti boli predané v dražbe za takých podmienok, že podkladom pre dražbu je napadnutý znalecký posudok, ktorý neplatne určuje všeobecnú hodnotu nehnuteľností, čo by mohlo mať za následok, že z dražby budú vylúčení všetci záujemcovia, ktorí hľadajú hodnotnejšie nehnuteľnosti.

Súd nesprávne posúdil vec aj pokiaľ išlo o určenie neplatnosti znaleckého posudku, keďže znalecký posudok v čase podania návrhu nebol starší ako 6 mesiacov.

Navrhovateľ má naliehavý právny záujem na vyslovení petitu, že všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností je stanovená neplatne, a preto aj znalecký posudok je neplatný. Nie je správny názor súdu, že vypracovanie znaleckého posudku nie je právnym úkonom, ktorý by mal dopad na práva vlastníka nehnuteľností, pretože všeobecná hodnota nehnuteľností určená znaleckým posudkom je právnym podkladom, na základe ktorého dražobník nakladá s predmetnými nehnuteľnosťami a slúži priamo na určenie vyvolávacej ceny, aj najnižšieho podania. Nízko stanovená všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností, by umožnila speňaženie nehnuteľností v dražbe, za nízku cenu, čím by bol poškodený navrhovateľ (poukázal na nález Ústavného súdu č. II. ÚS 237/2011 - 41 zo dňa 14. 09. 2011).

Súd nedôvodne nevyhovel návrhu navrhovateľa na dokazovanie nariadením vykonania znaleckého dokazovania za účelom zistenia správnej všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností pre účely dražby. Cena by bola určená správne, keby bola aspoň v hodnote 82.000 €. Poukázal na nezákonné konanie znalca. Nemal možnosť namietat nesprávnosť znaleckého posudku, nakoľko tento bol vypracovaný pred novelizáciou Zákona o dražbách, preto má záujem na určeni neplatnosti, nakoľko vykonaním dražby v dôsledku uvedeného, by došlo aj k jeho finančnému zaťaženiu tým, že by mu z hyperrochy stiahli úhradu aj na náklady na vypracovanie inak neplatného znaleckého posudku.

Súd urobil nesprávny právny záver v tom, že mal za to, že vlastníci nehnuteľností sa má domáhať neplatnosti znaleckého posudku ešte pred dražbou, a nie v rámci námietok o neplatnosť dražby, a to z dôvodu, že nesprávne stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností nemá za následok neplatnosť dražby, ale iba právo na náhradu škody, ak škoda vznikla v dôsledku nesprávne stanovenej všeobecnej hodnoty.

Navrhovateľ v odvolaní navrhol, aby krajský súd, v prípade, že mu nevyhoví, pripustil dovolanie o otázke dôležitého právneho významu, a to, či sa môže vlastníci nehnuteľností, ktoré majú byť postihnuté dražbou, súdnou žalobou úspešne domáhať určenia neplatnosti stanovenej všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností a v tejto súvislosti vyslovenia neplatnosti znaleckého posudku pre účely dobrovoľnej dražby, a to v čase, ešte pred výkonom dražby, teda, či navrhovateľ má na veci naliehavý právny záujem, keď je preukázané, že všeobecná hodnota nehnuteľností, ktoré majú byť postihnuté formou dobrovoľnej dražby je stanovená neplatne a je nápadne nízka. Tiež, či uplynutím 6-mesačnej lehoty od vypracovania napadnutého znaleckého posudku, ktorá uplynie až po podaní žaloby o určenie neplatnosti znaleckého posudku pre účely dražby, je dôvod na to, aby súd návrh navrhovateľa vo veci samej odmietol.

V súlade s § 204 OSP podal proti rozhodnutiu prvostupňového súdu odvolanie odporca v 2. rade, a to do výroku II., ktorým súd odporcovi v 2. rade náhradu trov konania voči navrhovateľovi nepriznal. Odvolateľ uviedol, že bol v plnom rozsahu úspešný. Prvostupňový súd rozhodol v súlade s § 150 ods. 1 OSP, ustanovenie však nemožno vykladať izolovane od iných ustanovení, a to predovšetkým ustanovenia § 142 ods. 1 OSP. Navrhovateľ sa domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorá v zmysle ust. § 21 Zákona o dobrovoľných dražbách ani len nenastala, nebol udelený príklep, a k vydraženiu predmetu dražby nikdy nedošlo, ide o zrejme bezúspešné uplatnenie práva, návrh bol podaný predčasne. Nepovažuje za správne a spravodlivé, aby odporca musel znášať trovy konania, ktoré bol nútený vynaložiť v reakcii na zjavne nedôvodnú žalobu navrhovateľa. Súd vychádzal zo skutočnosti, že navrhovateľa nemožno zaviazať na trovy konania z dôvodu, že ako dlžník čelí nútenému výkonu záložného práva. Takýto výklad by viedol k udeleniu všeobecnej imunity voči náhrade trov konania pre záložných dlžníkov. Ak by sa formalisticky aplikovalo ust. § 150 ods. 1 OSP, záložným dlžníkom so statusom spotrebiteľa, by nič nebránilo svojvoľne a špekulatívne iniciovať početné súdne konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, pretože ani súdny poplatok nie sú povinný hradiť. Trovy konania by v prípade neúspechu nahrádzať tak isto nemuseli. Rozhodnutie súdu prvého stupňa o nepriznaní náhrady trov konania odporcovi v 2. rade vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, a to nesprávnej interpretácie obsahu právnej normy a tiež bolo porušené právo odporcu na súdnu ochranu, bola mu odňatá možnosť konať pred súdom (ust. § 221 ods. 1 písm. a/) z dôvodu, že súd sa nezaoberal skúmaním špecifických okolností konkrétneho prípadu a dostatočne nezrejmil svoje myšlienkové pochody a vyvedené právne závery. Odporca 2 navrhol, aby súd zmenil rozsudok súdu prvého stupňa a zaviazal navrhovateľa na zaplatenie trov prvostupňového konania odporcovi v 2. rade vo výške 1.234,20 € a trovy odvolacieho konania vo výške 617,10 €, a to v zmysle § 9 a nasl. vyhlášky č. 655/2004 Z. z., pričom hodnota je stanovená z tarifnej hodnoty vo výške ceny predmetných nehnuteľností, t. j. 43.000 €, odmena za jeden úkon právnej pomoci predstavuje 506,21 € bez DPH. Pokiaľ ide o trovy odvolacieho konania uplatnil ich vo výške 617,10 €.

Odporca v 1. rade vo vyjadrení k odvolaniu navrhovateľa navrhol rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť. Podľa ust. § 21 ods. 2 zák. 527/2002 Z.z. sa neplatnosti dobrovoľnej dražby môže domáhať len osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach. Navrhovateľ v konaní nepreukázal, že by bol dotknutý na svojich právach, keďže žiadna dražba neprebehla, nebol udelený príklep licitátora, nedošlo teda ani k prechodu vlastníckeho práva, ktoré je do dnešného dňa navrhovateľovi v plnom rozsahu zachované. Navrhovateľ nemá aktívnu vecnú legitimáciu na podanie predmetného návrhu. Podľa ust. § 21 ods. 2 Zákona o dražbách môže navrhovateľ podať návrh na určenie neplatnosti dražby do 3 mesiacov odo dňa udelenia príklepu licitátora. V tejto veci však príklep licitátora nebol udelený. Podľa § 21 ods. 4 Zákona o dražbách účastníkom konania o neplatnosť dražby je vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba. V tomto konaní nie je naplnená požiadavka na spoločenstvo účastníkov konania o neplatnosť dražby. V súlade s ust. § 21 ods. 5 Zákona o dražbách v prípade určenia dražby za neplatnú, účinky príklepu by zanikli ku dňu príklepu. Keďže žiaden príklep nebol urobený, súd nemôže ani vyhovieť návrhu, pretože nemôžu nastať účinky neplatnosti dražby, a teda nie je ani možné dosiahnuť zmysel právneho inštitútu určenia neplatnosti dražby. Ide teda o zrejmé a bezúspešné uplatnenie práva navrhovateľom (rozhodnutie NS ČR, sp. zn. 21Cdo 987/2013).

Odporca v 2. rade vo vyjadrení k odvolaniu navrhovateľa navrhol potvrdiť rozhodnutie súdu prvého stupňa v I. výroku a priznať mu náhradu trov odvolacieho konania vo výške 930,90 € s DPH. Uviedol, že navrhovateľ sa domáha určenia neplatnosti neúspešnej dražby, na ktorej nebol udelený príklep. Navrhovateľovi v súvislosti s dražbou nevznikla žiadna ujma na právach, jeho vlastnícke právo zostalo nedotknuté. Nie je namieste ani pripustenie dovolania.

Žalobou o neplatnosť dražby možno napadnúť len úspešnú dražbu spojenú s prechodom vlastníckeho práva. Účelom a zmyslom žaloby o neplatnosť dražby je doceliť zánik účinkov príklepu ku dňu udelenia príklepu, t.j. obnovenie vlastníckeho práva pôvodného vlastníka predmetu dražby. Ak nedošlo k prechodu vlastníctva nemôže byť naplnená ani požiadavka týkajúca sa nerozlučného spoločenstva účastníkov konania o neplatnosť dražby (vecná legitimácia) podľa § 21 ods. 4 ZoDD.

Žalobnému návrhu o vyslovenie neplatnosti neúspešnej dražby nemožno vyhovieť, nakoľko je v príkrom rozpore s celým radom ustanovení Zákona o dražbách, a preto návrh navrhovateľa na pripustenie dovolania v tejto otázke je nedôvodný.

Odporca v 2. rade vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedol, že nie je dôvod na pripustenie dovolania. na otázku : či sa môže vlastník dražených nehnuteľností, ktoré majú byť postihnuté dražbou, súdnou žalobou úspešne domáhať určenia neplatnosti stanovenej všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností a v tejto súvislosti vyslovenia neplatnosti znaleckého posudku pre účely dražby, a to v čase, ešte pred výkonom dražby. Vyhotovenie znaleckého posudku a stanovenie všeobecnej ceny nehnuteľností nemá za následok vznik, zmenu alebo zánik hmotných práv a povinností navrhovateľa ako subjektu práva. Nie je teda naplnená zákonná definícia právneho úkonu. Poukázal tiež na odôvodnenie rozhodnutia súdu prvého stupňa. Navyiac znalecký posudok č. 184/2013 bol vypracovaný pre účely prvého kola dražby dňa 20. 09. 2013, t. j. pred viac ako 6 mesiacmi, v druhom kole dražby nemožno vychádzať z predmetného znaleckého posudku. Na druhé kolo dražby sa už bude vzťahovať novelizovaná úprava ust. § 12 ods. 5 Zákona o dražbách, kedy vlastník už bude môcť vzniesť námietky voči ohodnoteniu predmetu dražby. Keďže znalecký posudok nie je právnym úkonom v zmysle ust. § 34 OZ a navrhovateľ ani nepreukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení, vzhľadom aj na novelizované znenie § 12 ods. 5 Zákona o dražbách, nie je dôvod na pripustenie dovolania.

Pokiaľ ide o vyslovenie požiadavky navrhovateľom, aby odvolací súd podal na Ústavnom súde SR návrh na konanie o súlade Zákona o dražbách s Ústavou SR, nakoľko sa navrhovateľ domnieva, že mu nie je umožnené pred všeobecným súdom sa domáhať ochrany svojich práv za situácie, keď prvé kolo dražby neskončilo udelením príklepu toto tiež považuje za nedôvodné, keďže k prechodu vlastníckeho práva k predmetu dražby nedošlo, nie je zrejmé, do akých konkrétnych práv navrhovateľa, chránených a garantovaných ústavou malo byť zasiahnuté.

Odporca v 2. rade si zároveň uplatnil náhradu trov konania.

Navrhovateľ vo vyjadrení k odvolaniu odporcu v 2. rade poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu SR PL. ÚS 23/2014-18. Uviedol, že ak by súd nevyhlásil prvé kolo dražby za neplatné, tak druhé kolo dražby sa koná v inom právnom režime, za nižšiu vyvolávaciu cenu ako prvé kolo dražby, čo by malo za následok, že by sa cena nepriblížila k cene predmetu dražby. Preto trval na podaní návrhu na Ústavný súd SR pre nesúlad Ústavy SR a Zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý podľa názoru súdu prvého stupňa neumožňuje súdny prieskum zákonnosti uskutočnenej dražby, ktorá sa skončila tak, že nedošlo k vydraženiu predmetu dražby, a to ani v prípade, že dražba bola zorganizovaná v rozpore so Zákomom o dobrovoľných dražbách a druhé kolo dražby sa môže uskutočniť v inom právnom režime, ako prvé nezákonne organizované kolo dražby. Zároveň žiadal, aby boli odporcovia zaviazaní zaplatiť mu trovy konania - súdny poplatok vo výške 199 €.

Krajský súd, ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP), preskúmal rozsudok okresného súdu v napadnutej časti v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 212 ods. 1 OSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 OSP, rozsudok okresného súdu v napadnutej časti navrhovateľom, t. j. vo výroku I. potvrdil v súlade s § 219 ods. 1 OSP.

Výrok rozsudku v časti, v ktorej prvostupňový súd odporcovi 2. náhradu trov konania voči navrhovateľovi nepriznal, zrušil v súlade s § 221 ods. 1 písm. f) OSP.

Predmetom odvolacieho konania sa stali výroky, ktorými súd zamietol návrh navrhovateľa:

1. na určenie, že dobrovoľná dražba zo dňa 16. 12. 2013 je neplatná,
2. určenia, že všeobecná hodnota nehnuteľností stanovená na sumu 43.000 € podľa znaleckého posudku č. 184/2013 zo dňa 20. 09. 2013 je pre účely dobrovoľnej dražby stanovená neplatne,
3. že znalecký posudok č. 184/2013 zo dňa 20. 09. 2013 je pre účely dobrovoľnej dražby neplatný,
4. výrok rozhodnutia v časti, v ktorej prvostupňový súd odporcovi v 2. rade náhradu trov konania voči navrhovateľovi nepriznal.

Z dôvodu, že odvolací súd je rozsahom a dôvodmi odvolania navrhovateľa viazaný (§ 212 ods. 1 OSP), pri posudzovaní veci v časti zamietnutia návrhu sa zaoberal len námietkami navrhovateľa uvedenými v odvolaní a procesným postupom okresného súdu, ktorý predchádzal vydaniu napadnutého rozsudku z hľadiska, či došlo k vadám, ktoré mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 212 ods. 3 OSP). V danej časti rozhodnutia odvolací súd nezistil žiadne okolnosti, ktoré by spochybňovali správnosť rozsudku súdu prvého stupňa. Z obsahu spisu vyplýva, že prvostupňový súd správne postupoval a vec správne posúdil, dôvody, pre ktoré tak urobil, okresný súd správne uviedol v odôvodnení rozsudku.

Prvostupňový súd v odôvodnení rozsudku uviedol, čoho sa navrhovateľ domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadrili odporcovia, stručne, jasne a výstižne vysvetlil, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil ako vec právne posúdil, odôvodnenie rozhodnutia tak spĺňa náležitosti v súlade s ustanovením § 157 ods. 2 OSP.

Odvolačný súd preskúmal všetky podstatné odvolacie námietky navrhovateľ. Navrhovateľ v odvolaní neuviedol žiadne skutočnosti, s ktorými by sa už prvostupňový súd nebol vysporiadal v odôvodnení rozhodnutia, odvolací súd sa stotožňuje so skutkovými a právnymi závermi okresného súdu, osvojuje si dôvody napadnutého rozsudku okresného súdu vo vzťahu k výroku, ktorým zamietol návrh navrhovateľa. Na zdôraznenie správnosti rozhodnutia prvostupňového súdu udáva:

Prvostupňový súd zamietol návrh navrhovateľa na určenie neplatnosti dražby z dôvodu, že podmienkou úspešného podania návrhu na určenie neplatnosti dražby je, že bol udelený príklep v dôsledku čoho došlo k prechodu vlastníckeho práva na iného vlastníka. V čase podania návrhu na začatie konania a ani ku dňu rozhodnutia prvostupňového súdu nebol udelený príklep k predmetným nehnuteľnostiam v rámci dražobného konania podľa zákona o dobrovoľných dražbách, čím nedošlo k dražbe a teda neexistuje predmet konania - dražba, ku ktorej určenia neplatnosti sa navrhovateľ domáha. Správne prvostupňový súd aplikoval príslušné ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. Ustanovenie § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. pre prípad, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, umožňuje osobe, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Podľa ods. 5) ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu. Účelom a zmyslom návrhu o neplatnosť dražby je docieľiť, aby v prípade, že došlo k porušeniu ustanovení zákona o dražbách a došlo k dotknutiu na právach určitých osôb došlo k zániku účinkov príklepu, t.j. k obnoveniu vlastníckeho práva pôvodného vlastníka k predmetu dražby. Ak nedošlo k prechodu vlastníctva, nemohlo dôjsť ku kvalifikovanému porušeniu práv osôb, tak ako to predpokladá zákon o dražbách, ktorého účelom je ochrana pôvodného vlastníka pred stratou jeho vlastníctva. Správne potom prvostupňový súd návrh zamietol, pretože dospel k záveru, že ak nebol udelený príklep, ktorý je podmienkou domáhania sa určenia neplatnosti dražby podľa ust. § 21 ods. 2 Zákona o dražbách, tak žalobný návrh bol predčasný.

Ak nebol licitátorom udelený príklep, tak do vlastníctva navrhovateľa nebolo zasiahnuté, nedošlo k zmene jeho právneho postavenia ani k dotknutiu jeho práv ako predpokladá zákon o dražbách v ust. § 21 ods. 2. Vlastník môže byť poškodený na svojich právach len v prípade, že dôjde ku príklepu, t. j. k prechodu vlastníctva na základe porušenia ustanovení Zákona o dražbách. V prípade, že nedôjde k príklepu, a teda k prechodu vlastníctva, nie je dôvod skúmať prípadné porušenia ustanovení Zákona o dražbách, nakoľko tieto nemohli zasiahnuť do práv vlastníka draženej nehnuteľnosti, resp. hnutelností tak, že by bol poškodený na svojich záujmoch. Zákon predpokladá ukončenie dražby príklepom licitátora na to, aby sa mohol vlastník draženej nehnuteľnosti domáhať právnej ochrany. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby možno uplatniť do troch mesiacov odo dňa príklepu... V situácii, keď príklep udelený nebol a nedošlo k prechodu vlastníctva k predmetu dražby nemôže byť naplnená ani požiadavka týkajúca sa nerozlučného spoločenstva účastníkov konania o neplatnosť dražby (vecná legitímácia) v zmysle ust. § 21 ods. 4 Zákona o dražbách, pretože neexistuje vydražiteľ.

V prípade, že bude udelený príklep v opakovanej dražbe navrhovateľ môže v súlade s ustanovením § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z., požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby, pričom súd bude skúmať, či boli porušené ustanovenia zákona o dražbách, a teda bude zabezpečená ochrana vlastníka draženej nehnuteľnosti.

Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd nevidel dôvod na podanie návrhu na Ústavný súd SR o súlade Zákona o dražbách s Ústavou SR, nakoľko navrhovateľovi je umožnené pred všeobecným súdom sa domáhať ochrany svojich práv.

Odvolačný súd pripustil dovolanie v súlade s § 238 ods. 3 OSP o otázkach, či sa môže vlastník nehnuteľností, ktoré majú byť postihnuté dražbou, súdnou žalobou úspešne domáhať určenia neplatnosti prvého kola dražby aj v situácii, keď prvé kolo dražby neskončilo príklepom a nehnuteľnosti v dražbe neboli prevedené na nového vlastníka, z dôvodu, že ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu (súdna prax rieši daný prípad bez toho, aby existovala predošlá judikatúra). Odvolací súd zaujal právny názor na riešenie uvedenej otázky, tak ako bolo uvedené vyššie.

Prvostupňový súd tiež správne rozhodol o zamietnutí návrhu o určení, že všeobecná hodnota nehnuteľností stanovená na sumu 43.000 € podľa znaleckého posudku č. 184/2013 zo dňa 20. 09. 2013 je pre účely dobrovoľnej dražby stanovená neplatne a o určení, že znalecký posudok č. 184/2013 zo dňa 20. 09. 2013 je pre účely dobrovoľnej dražby neplatný. V tomto smere sa odvolací súd v plnom rozsahu sa stotožňuje s odôvodnením rozhodnutiu súdu prvého stupňa.

V súlade s § 80 písm. c) OSP návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

V prípade, že sa návrhom uplatňuje určenie, môže ísť v súlade s § 80 OSP len o určenie, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je. Právny vzťah je právom regulovaný spoločenský vzťah, v ktorom účastníci vystupujú ako nositelia práv a povinností vyplývajúcich z právnej normy. Určenie práva zodpovedá určeniu oprávnenie subjektu vyplývajúceho z právnych predpisov. Právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv a povinností, ktoré právne predpisy spájajú s týmto prejavom.

Tak ako uviedol v odôvodnení rozhodnutia prvostupňový súd vypracovanie znaleckého posudku a určenie ceny nehnuteľností samo o sebe nie je právnym úkonom, pretože z takéhoto znaleckého posudku automaticky nevznikajú, nezanikajú alebo nemenia sa práva alebo povinnosti subjektu práva - navrhovateľa. Navrhovateľ nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti znaleckého posudku alebo určení neplatnosti ceny, ktorá bola určená takýmto znaleckým posudkom, nejde o právo ani právny vzťah v súlade s § 80 písm. c) OSP, nejde o právne úkony, a teda nemôže byť určená neplatnosť v súlade s § 37 a nasl. OZ.

Odvolací súd vzhľadom na vyššie uvedené, keďže nejde o otázku dôležitého právneho významu, nepripustil na návrh navrhovateľa dovolanie v súlade s § 238 ods. 3 OSP o otázkach, či sa môže vlastník nehnuteľností, ktoré majú byť postihnuté dražbou, súdnou žalobou úspešne domáhať určenia neplatnosti stanovenej všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností a v tejto súvislosti vyslovenia neplatnosti znaleckého posudku pre účely dobrovoľnej dražby, a to v čase, ešte pred výkonom dražby, či navrhovateľ má na veci naliehavý právny záujem, keď je preukázané, že všeobecná hodnota nehnuteľností, ktoré majú byť postihnuté formou dobrovoľnej dražby je stanovená neplatne a je nápadne nízka.

Vzhľadom na odvolanie navrhovateľa, ktorým namietal, že súd nedôvodne nevyhovel návrhu navrhovateľa na vykonanie dokazovania, nariadením vykonania znaleckého dokazovania za účelom zistenia správnej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, odvolací súd poukazuje, že v zmysle § 120 ods. 1 druhá veta OSP len súd má právo rozhodnúť, ktoré z označených dôkazov vykoná. Súd nevykoná dôkazy, ktoré nie sú pre posúdenie veci relevantné a nemôžu smerovať k zisteniu skutkového stavu, potrebného pre rozhodnutie vo veci. Prvostupňový súd riadne zistil skutkový stav potrebný pre rozhodnutie vo veci, dokazovanie navrhnuté navrhovateľom nebolo potrebné vykonať pre správne rozhodnutie vo veci.

O odvolaní odporca v 2. rade, do výroku, ktorým prvostupňový súd odporcovi v 2. rade náhradu trov konania voči navrhovateľovi nepriznal rozhodol odvolací súd v súlade s § 221 ods. 1 písm. f) OSP a vrátil v tejto časti vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Prvostupňový súd v odôvodnení rozhodnutia uviedol, že nepriznal odporcovi v 2. rade náhradu trov konania podľa § 150 ods. 1 OSP so zreteľom na skutočnosť, že u navrhovateľa ide o osobu, ktorá nemá dostatok finančných prostriedkov, čo vyplýva aj z toho, že sa voči nemu vykonáva dobrovoľná dražba a hrozí mu, že v prípade nesplatenia úveru, pre ktorý je nariadený výkon záložného práva, môže prísť o nehnuteľnosti a má postavenie spotrebiteľa

Odvolací súd udáva, že predpokladom použitia ustanovenia § 150 ods. 1) OSP je, aby išlo o prípady hodné osobitného zreteľa, avšak aj vtedy má byť jeho použitie výnimočné. Ide o odchýlku zo zásady zodpovednosti za výsledok (§ 142 OSP) i zo zásady zodpovednosti za zavinenie a náhodu. Aplikácia prichádza do úvahy, keď existujú bližšie nešpecifikované dôvody hodné osobitného zreteľa spočívajúce v okolnostiach danej veci alebo v okolnostiach na strane účastníkov konania. Súd musí zohľadniť okolnosti na strane navrhovateľa ako aj odporcu t. j. osobné, majetkové, zárobkové a iné pomery účastníkov, tiež posúdil, či nepriznanie náhrady trov by sa nejavilo ako neprimeraná tvrdosť voči účastníkovi konania,

aby neodporovalo dobrým mravom. Z odôvodnenia prvostupňového súdu nie je zrejmé, či vec posúdil aj s ohľadom na vyššie uvedené, preto odvolací súd zrušil rozhodnutie v tejto časti. Po zistení rozhodných skutočností a ich posúdení podľa ustanovenia § 150 ods. 1) OSP prvostupňový súd rozhodne o náhrade trov konania a v rozhodnutí uvedie na základe akých skutkových okolností a úvah aplikoval príslušné ustanovenie zákona.

O trovách odvolacieho konania medzi navrhovateľom a odporcom v 1. rade rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 1 OSP v spojení s § 142 ods. 1 OSP., podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. Navrhovateľ nebol v odvolacom konaní úspešný, preto mu právo na náhradu trov konania proti odporcovi v 1. rade nevzniklo. Odporcovi v 1. rade súd náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, nakoľko si ich náhradu neuplatnil.

O veci senát odvolacieho súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.