

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 10Co/211/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1116216830
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 01. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Amália Paulerová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2019:1116216830.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte v zložení z predsedníčky senátu JUDr. Amálie Paulerovej a členov senátu JUDr. Róberta Urbana a JUDr. Erika Vargu, v právnej veci žalobcov: 1/ T. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom O., I. C. XXXX/XX, 2/ W. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom O., I. C. XXXX/XX, 3/ T. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom O., I. C. XXXX/XX a 4/ O. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom O., I. C. XXXX/XX, v zastúpení splnomocneným zástupcom - JUDr. Štefan Lendvay, nar. XX.XX.XXXX, bytom W., ul. L. XXX/X, proti žalovaným: 1/ CEE COLLECT Slovakia s.r.o., so sídlom Bratislava, Križkova 9, IČO: 45 882 053, 2/ Dražby a aukcie, s.r.o., Martin, Flámska 1, IČO: 36 751 642, v zastúpení splnomocnenou zástupkyňou - JUDr. Barbora Tomanová, advokátka, so sídlom Martin, Flámska 9783/1, IČO: 50 410 199 a 3/ GR REAL s.r.o., Bratislava, Bojnická 10, IČO: 48 146 358, v zastúpení splnomocneným zástupcom - JUDr. Michal Krutek, s.r.o., Advokátska kancelária Krutek & Kuruczová, so sídlom Trnava, Ul. Hlavná 11, IČO: 47 254 581, o určenie neplatnosti dražby, na základe odvolania žalovaných 1/, 2/, 3/ voči rozsudku Okresného súdu Námestovo č.k. 7C/156/2016-214 zo dňa 8. novembra 2017, takto

rozhodol:

Z r u š u j e v celom rozsahu rozsudok súdu prvej inštancie a v r a c i a mu vec na ďalšie konanie a na nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd vyhovel žalobe žalobcov a vo výroku I. rozsudku určil neplatnosť dražby vykonanej žalovaným 2/ dňa 01.08.2016, ktorej priebeh je osvedčený Notárskou zápisnicou notárky JUDr. Viery Školníkovej, sp. zn. N 279/2016, NZ 27028/2016, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti - rodinný dom súp. č. XXXX, postavený na parcele č. 15031/27 a pozemky C-KN parcela č. 9684/14 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 530 m² a C KN parcela č. 15031/27 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 120 m², ktoré nehnuteľnosti sú evidované na LV č. XXXX pre obec a k.ú. O.. Vo výroku II. súd uložil žalovaným 1/ až 3/ povinnosť zaplatiť žalobcom 1/ až 4/ náhradu trov konania v rozsahu 100 %, ktoré budú vyčíslené v uznesení, vydanom po právoplatnosti rozsudku. Vo výroku III. žalovaným 1/ až 3/ uložil povinnosť zaplatiť súdny poplatok za žalobu vo výške 99,50 eur na účet Slovenskej pošty, a.s. do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Zo skutkového vymedzenia žaloby súd zistil, že žalobcovia sa určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vyšpecifikovaných nehnuteľností domáhajú z dôvodu nedodržania ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách (Z.č. 527/2002 Z.z.) konkrétne:

- vyjadrili pochybnosť o existencii zmluvy o postúpení pohľadávky medzi Slovenskou sporiteľňou, a.s. ako postupcom a žalovaným 1/ ako postupníkom, na základe ktorej by nadobudol žalovaný 1/ pohľadávku voči žalobcom 3/ a 4/,
- tvrdili, že neexistuje zmluva o vykonaní dražby medzi žalovaným 1/ ako navrhovateľom dražby a žalovaným 2/ ako dražobníkom,
- že im nebol doručený znalecký posudok, z ktorého potom žalovaný 2/ vychádzal pri realizácii dražby,

- že cena určená znaleckým posudkom, aj cena za ktorú nehnuteľnosť bola vydražená, zďaleka nezodpovedá reálnej trhovej cene nehnuteľností,
- že miesto konania dražby žalovaný 2/ určil tak, že pre neprímeranú vzdialenosť od predmetu dražby (cca 70 km) sa dražby zúčastnil minimálny počet záujemcov,
- že predmet dražby nebol označený tak, aby bolo zrejmé, že sa bude dražiť a pokiaľ aj žalovaný 2/ tvrdil, že predmet dražby označil, je otázne, dokedy tam označenie skutočne bolo.

3. Z vykonaného dokazovania súd konštatuje nespornú skutočnosť, že dňa 01.08.2016 sa uskutočnila dražba nehnuteľností (konkrétne vymedzených vo výrokovvej vete I. rozsudku). Navrhovateľom dražby bol žalovaný 1/ - CEE COLLECT Slovakia s.r.o., Bratislava, dražobníkom žalovaný 2/ - Dražby a aukcie, s.r.o., Martin a vydržiiteľom žalovaný 3/ - GR REAL s.r.o., Bratislava. Dražba sa uskutočnila na základe návrhu žalovaného 1/, ktorý si chcel touto formou zabezpečiť uspokojenie svojej pohľadávky, ktorú získal od Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Bratislava, plynúcej zo zmluvy o splátkovom úvere zo dňa 6.3.2006, uzatvorenej medzi Slovenskou sporiteľňou, a.s. a žalobcami 3/ a 4/ ako dlžníkmi. Ich záväzok zo zmluvy o úvere bol zabezpečený záložným právom k nehnuteľnostiam, ktoré v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. zriadili žalobcovia 1/ a 2/ ako záložcovia a ktoré boli predmetom dražby.

4. Námitka žalobcov 1/ až 4/ voči dražbe spočívajúca v neexistencii zmluvy o postúpení pohľadávky medzi žalovaným 1/ (navrhovateľom dražby) a Slovenskou sporiteľňou, a.s., na základe ktorej by získal pohľadávku voči žalobcom 3/ a 4/, bolo vyvrátené listinnými dôkazmi - oznámením o postúpení pohľadávky zo dňa 26.1.2015, ktoré adresovala Slovenská sporiteľňa, a.s. žalobkyni 2/ a zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 13.1.2015, uzatvorenej medzi Slovenskou sporiteľňou, a.s. ako postupcom a žalovaným 1/ ako postupníkom. Listinné dôkazy vyvrátili aj ďalšie námietky žalobcov voči nesplneniu povinností dražobníka pred uskutočnením dražby, teda nedoručenie znaleckého posudku, na základe ktorého bola realizovaná dražba, neoznačenie predmetu dražby v zákonom stanovenej lehote. Hoc nebolo bez pochybností preukázané, že označenie predmetu dražby bolo na predmete dražby umiestnené celých 15 dní, táto okolnosť podľa názoru súdu nie je tak významným porušením povinností zo strany dražobníka, ktoré by mohlo mať vplyv na platnosť dražby.

5. Okresný súd však prisvedčil námietke žalobcov, že miesto konania dražby dražobník určil neprímerane vzdialenom (nehnuteľnosť sa nachádza v O. a dražba sa uskutočnila v Martine) od predmetu dražby, čo objektívne mohlo mať za následok zníženie počtu záujemcov o dražbu a poťažne nižší výťažok dražby. Miesto konania dražby je od nehnuteľností vzdialené 83 km, čo objektívne mohlo spôsobiť znížený záujem pri ich dražbe. Súd do pozornosti dáva, že predmetom dražby bola nehnuteľnosť určená na bežné bývanie (rodinný dom), kde zo skúsenosti možno očakávať, že záujemcami o kúpu takýchto nehnuteľností budú obyvatelia mesta, či obce, kde sa nehnuteľnosť nachádza, alebo okolitých obcí či miest, teda osoby, ktoré tam žijú, pracujú a majú rodinné a sociálne zázemie a len v menšom meradle osoby zo vzdialenejších miest či obcí, ktorí by sa do tohto regiónu prípadne presťahovali. Žalovaný 2/ ako dražobník musel predpokladať najväčší záujem o draženie domu práve v O. a okolí a pokiaľ určil miesto dražby v 80 km vzdialenom Martine, jeho konanie nepochybne mohlo mať vplyv na účasť záujemcov na dražbe a na dosiahnutý výťažok dražby a následne na práva žalobcov 1/ a 2/, ktorí majú ako záložcovia právo na vydanie výťažku dražby, prevyšujúceho zabezpečenú pohľadávku, po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva. Za nemenej dôležitý dôvod pre vyhovieň žalobe súd označil skutočnosť, že v rámci realizácie inštitútu dobrovoľnej dražby sa vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR a do práva na obydlie podľa čl. 19 Ústavy SR. Záložca je počas trvania záložného práva vystavený konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa, ktorého vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky a o tom, že predmet dražby je možné dražiť, plní na účely výkonu záložného práva funkciu „exekučného titulu“, s priamym dosahom na ústavné práva záložcov. Dôsledkom toho je, že vlastníckemu právu podľa čl. 20 Ústavy SR je nadradené iné vecné právo vykonávané bez overenia oprávnenosti a dôvodnosti jeho výkonu súdom.

6. Zo zmluvy o splátkovom úvere, uzatvorenej žalobcami 3/ a 4/ a Slovenskou sporiteľňou, a.s. dňa 6. 3. 2006 súd zistil, že táto neobsahuje ročnú percentuálnu mieru nákladov, čo podľa § 4 ods. 2 písm. g/ zákona č. 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 71/1986 Zb. o Slovenskej obchodnej inšpekcii v znení neskorších predpisov v znení účinnom v čase uzatvorenia úverovej zmluvy má za následok, že zmluva sa považuje za bezúročnú a bez poplatkov. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobcom 3/ a 4/ bol poskytnutý úver vo výške 27.882,89 eur, na tento

úver zaplatili 44. 658,82 eur, teda viac, ako bol poskytnutý úver. Pokiaľ by si žalovaný 1/ ako navrhovateľ dražby - právny nástupca pôvodného veriteľa, voči žalobcom 3/ a 4/ uplatnil právo na zaplatenie pohľadávky z úverovej zmluvy súdnou cestou, nebol by v takomto konaní úspešný. Je tak zrejmé, že v čase začatia dražby, napriek vyhláseniu navrhovateľa dražby o existencii, výške, pravosti a splatnosti pohľadávky, žiadna pohľadávka žalovaného 1/ voči žalobcom 3/ a 4/ titulom nesplateného úveru nejestvovala. Len „vdaka“ existencii záložnej zmluvy a možnosti dražiť nehnuteľnosť na dobrovoľnej dražbe mohlo vôbec ku dražbe dôjsť, pretože ak by chcel žalovaný 1/ svoju pohľadávku vymáhať v exekučnom konaní, tak by nezískal exekučný titul - rozhodnutie súdu na plnenie voči žalobcom 3/ a 4/. Súd neakceptuje ani výhradu žalovaného 3/ o jeho dobromyseľnosti ako vydražiteľa, pretože pri strete dvoch vlastníckych práv (vydražiteľa a záložcov) nemožno vydražiteľa uprednostniť. Vyššie uvedenými zisteniami o bezúročnosti a bezpoplatkovosti úverovej zmluvy bola podstatne spochybnená práve pravosť a výška pohľadávky obsiahnutá vo vyhlásení, ktoré bolo základom pre vykonanie dražby. Z týchto dôvodov súd považoval za potrebné určiť, že predmetná dobrovoľná dražba je neplatná.

7. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku žalobcom - úspešným v spore priznal súd voči žalovaným náhradu trov konania.

8. Podľa § 4 ods. 2 písm. u/ zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch ..., žalobcovia ako spotrebiteľia boli oslobodení od súdnych poplatkov, ich návrhu vyhovieť bolo, z tohto dôvodu poplatková povinnosť v stanovenej výške zaťažuje žalovaných (viď položka 1/ písm. b/ Sadzobníka súdnych poplatkov).

9. Proti rozsudku podali odvolanie všetci žalovaní. Žalovaný 1/ namietal záver súdu o nevhodnom výbere miesta konania dobrovoľnej dražby. Uvádza, že okruh potencionálnych záujemcov o dražbu nehnuteľnosť je možné posúdiť nielen ich účasťou na dobrovoľnej dražbe, ale predovšetkým ich účasťou na ohliadke samotnej nehnuteľnosti, táto sa vykonáva fyzicky v mieste nehnuteľnosti a nie na 83 km vzdialenom mieste od nej, pričom pre záujemcu o nehnuteľnosť nie je rozhodujúce miesto výkonu samotnej dobrovoľnej dražby, ale cena nehnuteľnosti, jej stav, opotrebenie, poloha, potreba investícií, lokalita a vybavenosť. Záver súdu o očakávaní, že záujemcami o kúpu takýchto nehnuteľností budú obyvatelia mesta či obce, kde sa nehnuteľnosť nachádza alebo okolitých obcí či miest, osoby ktoré tam žijú, pracujú a majú rodinné a sociálne zázemie je ničím neoverený, resp. nepotvrdený, bez žiadnej právnej relevancie.

10. V prípade sporov spochybnenie platnosti dobrovoľnej dražby osoba/osoby, ktorá tvrdí, že bola na svojich právach výkonom záložného práva k nehnuteľnosti dobrovoľnou dražbou dotknutá, je povinná dôsledne odôvodniť a preukázať neplatnosť záložnej zmluvy a uviesť, ktoré z ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách boli porušené. Nepostačí akékoľvek porušenie ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách, ale musí ísť o také porušenie, ktorým osoba namietajúca porušenie je významne dotknutá na svojich právach. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno znáša daná osoba, ktorá musí preukázať aj príčinnú súvislosť medzi porušením niektorého z ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách a vznikom ujmy na jej právach.

11. Z ustanovenia § 11 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách nevyplýva, že miestom konania dražby musí byť miesto, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Preto výkon dobrovoľnej dražby 83 km od miesta existencie samotnej draženej nehnuteľnosti nie je porušením Zákona o dobrovoľných dražbách, a teda uvedeným nemôžu byť ani žalobcovia dotknutí na svojich právach v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách. Rovnako ani 83 km od miesta existujúcej draženej nehnuteľnosti nepredstavuje pre žiadneho záujemcu problém alebo neprimerané náklady zúčastniť sa najprv ohliadky a následne samotnej dražby nehnuteľnosti. V tejto spojitosti odvolateľ odkazuje na totožný záver v obdobných sporoch vyslovený Krajským súdom Banská Bystrica napr. v konaní sp. zn. 13Co/125/2017, Okresným súdom Liptovský Mikuláš v konaní pod sp. zn. 4C/145/2013, ako aj v potvrdzujúcom uznesení rozsudku Krajského súdu v Žiline vedenom pod sp. zn. 7Co/538/2014.

12. Odvolateľ vytyka súdu nesprávne skutkové zistenia s následným nesprávnym právnym posúdením veci v nadväznosti na prieskum zmluvy o splátkovom úvere uzatvorenej medzi žalobcami 1/, a 2/ a právnym predchodcom žalovaného 2/ zo dňa 6.3. 2006. V zmysle zmluvy o splátkovom úvere právny predchodca žalovaného 2/ poskytol finančné prostriedky žalobcom 1/ a 2/ za účelom nadobudnutia nehnuteľnosti, čo potvrdzuje aj obsah článku I. ods. 1 Zmluvy (Druh Úveru) označený ako Úver PLUS na bývanie. Otázka posúdenia bezúročnosti zmluvy o splátkovom úvere nebola do vydania

napadnutého rozsudku predmetom konania, z tohto dôvodu až v odvolacom konaní predkladá odvolateľ odvolaciemu súdu listinný dôkaz - žiadosť o poskytnutie úveru zo dňa 26.1.2006, v zmysle ktorého žalobca 1/ označil za účel použitia úveru - kúpu rodinného domu. Podľa § 1 ods. 2 písm. a) zákona č. 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch „zákon sa nevzťahuje na zmluvy o poskytnutí úveru na účely nadobudnutia existujúcich alebo projektovaných nehnuteľností, dodatočné alebo ďalšie stavebné úpravy dokončených stavieb a ich údržbu.“ Žalovaný v rade 1) poukazuje na to, že okresný súd nezohľadnil druh úveru - poskytnutý za účelom bývania, resp. kúpy nehnuteľností. Nesprávne skutkové zistenie viedlo k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci aplikáciou zákona č. 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch, ktorá právna norma (s odkazom na § 1 ods. 2 písm. a/) na zmluvu o splátkovom úvere sa nevzťahuje. Nadväzne, zmluva o splátkovom úvere nemusí obsahovať ročnú percentuálnu mieru nákladov, preto poskytnutý úver nie je bezúročný a bez poplatkov.

13. Žalovaný 2/ totožne ako žalovaný 1/ rade namieta záver súdu o neprimeranej vzdialenosti určenia miesta konania dražby, odkazuje na § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý neuvádza žiadnu hranicu vzdialenosti miesta dražby od predmetu dražby, ktorá by automaticky spôsobila, že vykonaním dražby v tomto mieste by bol porušený Zákon o dobrovoľných dražbách. Napokon Mesto Martin je vhodným miestom na vykonanie dražby, ide totiž o mesto s vysokou kúpnu silou, s dobrou cestovnou infraštruktúrou a prístupnosťou zo širokého okolia, vďaka tomu možno očakávať, že výťažok z dražby bude čo najvyšší a uspokojenie záložného veriteľa bude v čo najvyššom rozsahu. V súdnej veci sa jednalo o vzdialenosť iba 79 km, čo v súčasnej dobe nie je problematické prekonať v priebehu jednej hodiny. Poukazuje aj na rozhodnutie Okresného súdu Považská Bystrica sp. zn. 4C/249/2013, potvrdené rozhodnutím Krajského súdu Trenčín sp. zn. 5Co/403/2015 (potvrdené aj Ústavným súdom SR) v obdobnej veci, v ktorom bolo konštatované, že konanie dobrovoľnej dražby v mieste sídla dražobníka nemá za následok neplatnosť dražby.

14. Navrhovateľ v zmysle § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách prehlásil, že voči dlžníkom eviduje pohľadávku zabezpečenú záložným právom zriadeným na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti. Keďže zo strany dlžníkov nebola pohľadávka uhradená, navrhovateľ dražby v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách pristúpil k jej vykonaniu prostredníctvom dražobníka. Splnomocnený zástupca žalobcov na pojednávaní len predložil výpisy z účtu, avšak zo strany súdu nebola vykonaná žiadna kontrola či tieto úhrady boli pripísané na správne číslo účtu. Pokiaľ by navrhovateľ dražby evidoval pohľadávku ako uhradenú tak by netrval na jej vykonaní.

15. Odvolanie voči rozsudku podal aj vydražiteľ - žalovaný 3/. Obdobne ako žalovaní 1/, 2 namietal záver súdu o neprimeranej vzdialenosti predmetu dražby od miesta konania dražby. V tejto súvislosti odkazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 441/2014 zo dňa 26.5.2016, v ktorom bola posudzovaná vzdialenosť predmetu dražby od miesta konania dražby až 300 km. Z uvedeného rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ale aj z uznesenia NS SR spl. zn. 4Cdo 100/2012 zo dňa 24.10.2013 je ustálenou súdnou judikatúrou považovaná ako neprimeraná vzdialenosť predmetu dražby od miesta konania dražby vzdialenosť cca 300 km.

16. Pri určení vzdialenosti predmetu dražby od miesta konania dražby je potrebné vziať do úvahy aj možnosť dopraviť sa do miesta konania dražby verejnou hromadnou dopravou. Miesto konania dražby (Martin) je z O. dostupné nielen osobným automobilom, ale denne na danej trase premáva aj priama autobusová doprava bez nutnosti prestupu. V kontexte uvedeného preto nie je možné vzdialenosť cca 80 km považovať za takú, ktorá by objektívne obmedzovala záujemcov o konanie dobrovoľnej dražby. Uvedenému nasvedčuje aj tá skutočnosť, že sa dobrovoľnej dražbe zúčastnili až štyria dražitelia.

17. Žalobcovia 3/, 4/ prestali splácať poskytnutý úver, Slovenská sporiteľňa, a.s. vyhlásila jeho predčasnú splatnosť a neskôr predmetnú pohľadávku postúpila na žalovaného v rade 1/, ktorý podal návrh na vykonanie dražby žalovanému v rade 2/.

18. Žalovaný 3/ zdôrazňuje, že ako záujemca o dražbu sa napriek jeho obozretnosti nemal ako oboznámiť s obsahom úverovej zmluvy zo dňa 6.3.2006. Nemohol vopred nadobudnúť akékoľvek podozrenie, že by úver poskytnutý žalobcom 3/ a 4/ mal byť bezúročný a bez poplatkov, teda nemohol ani len predpokladať, že by neboli splnené podmienky na uskutočnenie dobrovoľnej dražby. On ako záujemca o dražbu sa oboznámil s príslušným listom vlastníctva, oznámením o dobrovoľnej dražbe, znaleckým posudkom a notárskou zápisnicou o priebehu dobrovoľnej dražby, pričom ani v jednom z

dokumentov nebola obsiahnutá úverová zmluva medzi Slovenskou sporiteľňou, a.s. ako veriteľom a žalobcami 3/, 4/, resp. ani z jednej z predošlých listín nevyplývalo, že by táto mala byť bezúročná a bez poplatkov. On ako úspešný vydražiteľ nehnuteľnosti sa ocitol v procesnom postavení žalovaného bez svojho zavinenia. On nebol zmluvnou stranou úverovej zmluvy medzi Slovenskou sporiteľňou a.s. ako veriteľom a žalobcami v rade 3/ a 4/, pričom táto podliehala bankovému tajomstvu, teda ani pri svojej najlepšej vôli sa s jej znením nemohol pred konaním dražby oboznámiť. V prípade vedomosti o tom, že úverová zmluva na základe ktorej sa konala dobrovoľná dražba by mala byť bezúročná a bez poplatkov, - by sa dobrovoľnej dražby nezúčastnil.

19. V súhrne uvádzaných odvolacích argumentácií sa všetci žalovaní domáhajú zrušenia rozsudku a žiadajú vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a na nové rozhodnutie.

20. Žalobcovia 1/, 2/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaných žiadajú potvrdenie rozsudku pre vecnú správnosť.

21. Vo vzťahu k odvolaniu CEE COLLECT Slovakia, s.r.o., tvrdia, že tento žalovaný počas celého konania nezvládol procesnú obranu a ani v odvolaní nepredložil dôkazy, ktoré by preukazovali účel poskytnutého úveru, nakoľko len konštatuje, že sa nejedná o spotrebiteľský úver. Tento žalovaný nevyvrátil dôkaz o splatení celého úveru (pôžička 27.882,89 eur, splatené takmer 44.658,82 eur), nepreukázal zmluvou o postúpení pohľadávky pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, ktorá bola predmetom postúpenia, nikdy nepreukázal výšku pohľadávky ku dňu vykonania dražby a nepokúsil sa vyjadriť prečo podal návrh na vykonanie premlčaného záväzku.

22. Vo vzťahu k odvolaniu žalovaného v rade 2) Dražby a aukcie s.r.o., žalobcovia zotrvali na tom, že tento žalovaný účelovo určil miesto dražby v mieste svojho sídla, miesto je ťažko dostupné na trase O. do Martina, je možnosť dostupnosti železničným spojom, prestupovať je nutné tri krát, cesta trvá 2 hodiny 20 minút, dražba sa konala o 13.00 hod., odchod vlaku z O. je 8.44, príchod do Martina je 11.19 hod. Napokon z mapy sa dá zistiť vzdialenosť zo železničnej stanice do spoločnosti, kde nemali ani označenú miestnosť, kde sa dražba vykonávala. Podľa žalobcov je povinnosťou navrhovateľa dražby, aj dražobníka organizovať dražbu na mieste, ktoré sa nachádza v regionálnej dostupnosti predmetu dražby, keďže možno očakávať, že práve znalosť miestnych pomerov, oboznámenie sa s predmetom dražby a transparentnosť vo vzťahu k potencionálnym záujemcom naviazaným regionálne na predmet dražby je stimulom záujmu. Napokon žalovaný 2/ mal k dispozícii dva znalecké posudky vypracované znalcom, nevyjadril sa ale k skutočnosti prečo použil pri dražbe znalecký posudok nižšej hodnoty ako znalecký posudok s vyššou hodnotou, ako to prikazuje § 12 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách. Podľa notárskej zápisnice mali byť prítomní záujemcovia traja, pričom sa nesnažili získať nehnuteľnosť za súťažnú cenu, ale licitátor ju znižoval a keď bola cena na sume 37.700 eur, tak ju vydražiteľ vydražil. Ide o stabilný podvod, keďže hodnota podobných nehnuteľností v O. v čase dražby je najmenej 180.000 eur. Uvedeným konaním sa obchádza zákon. Hoc právny úkon smeruje k dôsledkom, ktoré síce výslovne zakázané nie sú, ale ich neprípustnosť možno vyvodiť zo zmyslu a účelu zákonnej úpravy. Takýmto právnym úkonom konajúci v konečnom dôsledku sleduje, aby zákon dodržaný nebol.

23. GR REAL, s.r.o. v odvolaní uvádza podľa žalobcov len všeobecné námietky a poukazuje na výňatky z niektorých judikatúr, ktoré sa však na predmetný spor nevzťahujú.

24. Podľa názoru žalobcov hlavnými dôkazmi ktoré preukazujú nezákonné konanie žalovaných a tým aj neplatnosť dražby sú: premlčanie záväzku, neplatné ustanovenia spotrebiteľského úveru (vedúce k záveru o bezúročnosti), spoplatnenie úveru 28.10.2010, porušenie zásady verejnosti dražby (neprimeraná vzdialenosť výkonu dražby od geografickej polohy nehnuteľnosti), nepreukázanie výšky záväzku, použitie zlého znaleckého posudku, nepreukázanie zmluvy o vykonanie dražby, neoznačenie miesta dražby, nevyzvanie veriteľa na mieste rozhodnom, viditeľné obchádzanie zákona (traja uchádzači, ale ani jeden nepodal návrh na zvýšenie najnižšieho podania).

25. Žalovaný 2/ v písomnej reakcii na odvolanie žalobcov zotrval na všetkých skutočnostiach, ktoré uvádzal v odvolaní, či už v otázke namietanej dostupnosti z O. do Martina (s uvedením aj záverov vo viacerých rozhodnutiach súdov). V otázke údajného neoznačenia miestnosti, kde sa dobrovoľná dražba konala uvádzajú podľa jeho názoru žalobcovia účelové a nepravdivé skutočnosti, obdobne sú nepodložené ich názory k nevyzvaniu veriteľa na mieste rozhodnom. Pokiaľ žalobcovia tvrdia, že

nebola preukázaná zmluva o vykonaní dražby, takáto zmluva sa uzatvára medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom, je záležitosťou dotýkajúcou sa týchto dvoch zmluvných strán a žiadne ustanovenie zákona č. 527/2002 neukladá povinnosť dražobníkovi a ani navrhovateľovi dražby, aby takáto zmluva o vykonaní dražby bola poskytnutá žalobcom.

26. Na pojednávaní dňa 8.11.2017 on - žalovaný 2/ vyargumentoval dôvod, pre ktorý dražobník použil znalecký posudok za nižšiu cenu. Z opatrnosti iba opakuje, že dňa 31.5.2006 bol vypracovaný znalecký posudok č. 81/2016 na sumu 42.800 eur. Boli v ňom ohodnotené okrem stavby aj tri pozemky. Podľa tohto znaleckého posudku bolo vypracované aj oznámenie o dražbe, ktorá sa mala konať dňa 11.7.2016, od tejto dražby bolo ale upustené z dôvodu, že listom zo dňa 8.6.2016 doručenom dražobnej spoločnosti Dražby a aukcie, s.r.o. , dňa 9.6.2016 Okresný úrad katastrálny odbor Tvrdošín oznámil, že nemôžu vykonať vyznačenie poznámky, keďže sa rozhoduje o vlastníckom práve k pozemku CKN parc. č. 15031/26 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m². Preto dražobník dal vypracovať nový znalecký posudok č. 93/2016, z ktorého bola vyčlenená spomínaná parcela a ponížila sa cena. Podľa tohto znaleckého posudku bolo vypracované aj oznámenie o dražbe, ktorá sa konala dňa 1.8.2016 a suma v znaleckom posudku bola stanovená na výšku 41.700 eur. Rozdiel medzi znaleckým posudkom č. 81/2016 a znaleckým posudkom č. 93/2016 predstavuje sumu 1.100 eur, čo zodpovedá ohodnotenej CKN parc. č. 15031/26 v znaleckom posudku č. 81/2016. Ani jeden zo záujemcov neurobil podanie na cenu najnižšieho podania, čo bolo v danom prípade cena určená v znaleckom posudku. V zmysle zákona o dobrovoľných dražbách, ako aj zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby je licitátor oprávnený znížiť cenu najnižšieho podania až na cenu, ktorá sa rovná hodnote 90% ceny znaleckého posudku. V tomto prípade iba jeden zo záujemcov urobil podanie, za ktoré bola nehnuteľnosť vydražená, táto skutočnosť vyplýva aj z obsahu notárskej zápisnice N 279/2016.

27. V ďalšom štádiu odvolacieho konania strany sporu už písomné vyjadrenia nepredkladali.

28. Krajský súd v Žiline ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku, ďalej iba „ CSP „) po zistení, že odvolanie podali na to oprávnené strany sporu, proti rozsudku ktorému je odvolanie prípustné, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania, bez nariadenia odvolacieho pojednávania, rozsudok okresného súdu podľa § 389 ods.1 písm. c) CSP zrušil a podľa § 391 ods.1 CSP vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a na nové rozhodnutie.

29. Právnu otázku (otázky) dobrovoľnej dražby, jej priebeh, splnenie zákonných podmienok pre platnosť dražby, vznik, trvanie a zánik niektorých právnych vzťahov tým súvisiacich upravuje Z.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

30. V spore o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa z.č.527/2002 Z.z. (ako tomu ide v súdnej veci) vzniká nerozlučné spoločenstvo účastníkov konania. Odvolací súd prioritne konštatuje, že v aktuálnom spore boli účastníkmi všetci tí, ktorých účasť označená právna norma v § 21 ods.4 v znení účinnom ku dňu konania dražby, vyžaduje.

31. Odvolatelia namietajú nesprávny názor okresného súdu o neprimeranej vzdialenosti miesta konania dražby (Martin) od miesta, kde sa predmet dražby (nehnuteľnosti) nachádza a z tohto dôvodu následný právny záver o neplatnosti dražby pre nesplnenie zákonných predpokladov ust. § 11 ods.1 Z.č.527/2002 Z.z.. Túto ich námietku odvolací súd vyhodnotil za dôvodnú a v dotknutej otázke sa s názorom okresného súdu stotožniť nemohol.

32. Ako vyplýva z odôvodnenia rozhodnutia okresného súdu neprimeraná vzdialenosť miesta konania dražby (Martin) od predmetu dražby (O.) približne 83 kilometrov objektívne mohlo spôsobiť znížený záujem pri dražbe nehnuteľnosti a dopad aj na dosiahnutý výťažok z dražby, následne na právo žalobcov 1 a 2 ako záložcov na vydanie výťažku z dražby prevyšujúcu zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva, - o to viac, že „ predmetom dražby bola nehnuteľnosť určená na bežné bývanie (rodinný dom), kde zo skúsenosti možno očakávať, že záujemcami o kúpu týchto nehnuteľností budú obyvatelia mesta, či obce, kde sa nehnuteľnosť nachádza, alebo okolitých obcí či miest, teda osoby, ktoré tam žijú, pracujú a majú rodinné a sociálne zázemie a len v menšom meradle osoby zo vzdialenejších miest či obcí, ktorí by sa do tohto regiónu prípadne presťahovali“. Obdobný názor vyslovil Najvyšší súd SR napr. v rozhodnutí sp.zn. 4 Cdo 100/2012 zo dňa 24. októbra 2013, avšak v predmetnom rozhodnutí dovolacieho súdu sa

vychádzalo z odlišného skutkového zistenia, pretože dovolací súd hodnotil za neprimeranú vzdialenosť miesta konania dražby od miesta, kde sa predmet dražby nachádza vo vzťahu k ust. § 11 ods. 1 Z.č.527/2002 Z.z. - 329 kilometrov, čo zodpovedá približne 4 násobku vzdialenosti ako je tomu v aktuálne súdnej veci.

33. Zákon o dobrovoľných dražbách neustanovuje v § 11 ods. 1 podmienku podľa ktorej by malo byť miesto konania dražby viazané na miesto kde sa dražená nehnuteľnosť nachádza. Podľa názoru odvolacieho súdu miesto konania dražby v Martine od O. kde sa predmet dražby nachádza - vo vzdialenosti cca 80 - 83 kilometrov nemožno hodnotiť za vzdialenosť neprimeranú. Zdôrazňuje, že obidve miesta sa nachádzajú v žilinskom kraji, mesto Martin je zázemím v blízkom regióne, v primeranej dojazdovej vzdialenosti, prístupné aj hromadnej autobusovej, vlakovej doprave aj z hľadiska časového a nielen na úseku O. - Martin ale je svojou polohou prístupným miestom z hľadiska dopravy aj pre záujemcov o dražbu napr. z iných oblastí Slovenska. Z hľadiska regionálnej dostupnosti, dopravy, časovej dostupnosti, záujmu o nehnuteľnosť, možnosti účasti na dražbe vzdialenosť 80 - 83 kilometrov možno považovať za zodpovedajúce ust. § 11 ods. 1 Z.č.527/2002 Z.z..

34. Podľa konštantnej judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky (napr. IV.ÚS 115/03, III. ÚS 209 /04) súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR je aj právo účastníka na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany. Pisomné odôvodnenie rozhodnutia okresného súdu uvedeným kritériám v rozhodujúcej skutkovej a právnej otázke - na akom základe súd podriadil predmetný nárok právneho režimu Z.č.258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch (v znení účinnom ku dňu uzatvorenia zmluvy o úvere) v súdnej veci absentuje. Okresný súd podrobil „zmluvu o splátkovom úvere „ uzatvorenú dňa 6.3.2006 medzi pôvodným veriteľom - Slovenskou sporiteľňou a.s. a žalobcami 3 a 4, po obsahovej stránke ex offo súdnej kontrole a vychádzajúc z toho, že zmluva neobsahuje ročnú percentuálnu mieru nákladov vyhodnotil podľa § 4 ods.2 písm. g) Z.č. 258/2001 Z.z. poskytnutý úver za bezúročný a bezpoplatkový vyúsťujúci do záveru o tom, že dlžníci zaplatili viac ako bolo ich povinnosťou. Z odôvodnenia rozhodnutia okresného súdu nemožno zistiť, z akých skutkových okolností vychádzal, keď aplikoval právnu úpravu Z.č. 258 /2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch v znení účinnom ku dňu uzatvorenia zmluvy o úvere, podľa ktorého ustanovenia predmetnej právnej normy postupoval pri konštatácii spotrebiteľského charakteru úveru a úverovej zmluvy. Pre chýbajúce dôvody v tejto rozhodujúcej otázke ani odvolací súd nemôže podrobiť odvolaciemu prieskumu, či okresný súd dotknutú otázku (odvolateľ namieta spotrebiteľský charakter právneho vzťahu a aplikáciu ustanovení Z.č.258/2001 Z.z.) vyriešil alebo nevyriešil správne. Napokon ani samotní účastníci nemajú vedomosť o tom, aké úvahy okresný súd viedli k záveru o aplikácii ustanovení (ustanovenia) Z.č.258/2001 Z.z. teda ani odvolatelia, napokon ani žalobcovia nevedia aké konkrétne stanovisko (v rámci procesnej obrany, útoku) by mali voči úvahám súdu smerovať.

35. Okresný súd pri konštatácii o realizovaných platbách dlžníkmi na úver sa obmedzil iba na plnenie vo výške 44.658,82 eur. Neuviedol (ani z obsahu spisu nevyplýva, že by vykonal dokazovanie) z ktorých listinných dôkazov vychádzal, či všetky platby dlžníci uskutočnili na úverový vzťah, (odvolatelia v tejto otázke vzniesli námietku) či plnili v stanovených, dohodnutých splátkach, prípadne, či v súdom uvádzanej výške plnili svoj dlh už ku dňu vyhlásenia splatnosti pohľadávky, či splatili časť úveru už po postúpení pohľadávky (ak áno, či zaplatili pôvodnému veriteľovi, prípadne novému nadobúdateľovi pohľadávky), či a vôbec po stránke hmotného práva (vzhľadom na termíny realizovaných platieb) boli splnené podmienky pre platné postúpenie pohľadávky, či existoval dlh z úverovej zmluvy ku dňu vyhlásenia dražby (vid' aj z pohľadu ust. § 7 ods. 2 Z.č.527/2002 Z.z.) ak áno v akej konkrétnej výške. Ide v rozoberanej časti o vecné otázky tak podstatného významu, právne vyhodnotenie ktorých na základe skutočností plynúcich z dokazovania nevyhnutné pre prijatie objektívneho záveru v merite veci.

36. Vzhľadom na horeuvedené skutočnosti odvolací súd musel konštatovať dôvodnosť odvolania žalovaných a rozsudok okresného súdu aplikáciou ust. § 389 ods. 1 písm. c.) CSP musel zrušiť (vo všetkých výrokoch) a vrátil mu vec na ďalšie konanie.

37. V ďalšom štádiu konania je povinnosťou okresného súdu sa riadiť pripomienkami (aj názorom) ako to uviedol odvolací súd v predchádzajúcich bodoch odôvodnenia (vid' bod 32 až 35) a až následne bude možné objektívne uzavrieť, či bola / nebola dražba vykonaná v súlade so zákonom č. 527/2002

Z.z. o dobrovoľných dražbách a či dôvodne/ nedôvodne sa domáhajú žalobcovia určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby.

38. V novom rozhodnutí okresný súd rozhodne aj o trovách tohto odvolacieho konania (§ 396 ods.3 CSP).

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v senáte v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu dovolanie prípustné nie je.