

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 9Cdo/142/2021  
Identifikačné číslo spisu: 5319201553  
Dátum vydania rozhodnutia: 12.07.2022  
Meno a priezvisko: JUDr. Marián Sluk  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2022:5319201553.1

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobkyne T. C., bývajúcej v S., X. XXX, zastúpenej Advokátskou kanceláriou STEHURA & partners, v.o.s., so sídlom v Čadci, Fraňa Kráľa 2080, proti žalovaným 1/ ENERGETIKA TURZOVKA, s.r.o., so sídlom v Turzovke, Stred 409, IČO: 31 619 436, 2/ F. M., bývajúcemu v Č.Y., M. XXXX/XX a 3/ Adventuris, s. r. o., so sídlom v Bratislave, Zámocká 3, IČO: 43 933 742, zastúpenej JUDr. Michalom Kováčom, advokátom, so sídlom v Žiline, Sládkovičova 9, o neplatnosť dobrovoľnej dražby, vedenom na Okresnom súde Čadca pod sp.zn. 14C/31/2019, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 29. októbra 2020 sp.zn. 10 Co/74/2020, takto

### rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Žiline z 29. októbra 2020 sp.zn. 10 Co/74/2020 a rozsudok Okresného súdu Čadca z 20. januára 2020 č. k. 14C/31/2019-256 z r u š u j e a vec vracia Okresnému súde Čadca na ďalšie konanie.

### Odôvodnenie

1. Okresný súd Čadca (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 20. januára 2020 č. k. 14C/31/2019-256 žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby zamietol, žalovaným 1/, 2/ a náhradu trov konania nepriznal a zrušil neodkladné opatrenie nariadené uznesením Okresného súdu Čadca z 20. júna 2019, č. k. 14C/31/2019-39.

1.2. V dôvodoch rozhodnutia mimo iného uviedol: “ 46. Žalobkyňa uviedla, že podľa § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách musí byť miesto dražby určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Citované ustanovenie treba vykladať tak, že miesto dražby treba určiť s prihliadnutím na predmet dražby tak, aby sa na nej zúčastnilo čo najviac záujemcov (pod pojmom účasť na dražbe v citovanom ustanovení tak treba rozumieť účasť dražiteľov, nie verejnosti), ktorí majú záujem dražiť práve tento predmet, a aby sa tak mohol dosiahnuť čo najvyšší výťažok dražby. Poukázala na a rozhodnutie Krajského súdu v Prešove zo dňa 22.11.2011, sp. zn. 6Co/108/2011 a na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 24. októbra 2013 sp. zn. 4 Cdo 100/2012, ktorý bol zverejnený v Zbierka stanovísk NS a súdov SR 10/2014 pod č. 138. V danej veci bol predmetom dražby byt v kat. úz. S.. S. je mesto nachádzajú sa neďaleko okresného mesta Čadca a taktiež neďaleko krajského mesta Žilina. V tomto prípade preto najväčší záujem dražiteľov možno

očakávať z miest Žilina, Čadca a okolia (napríklad aj z okruhu tam pôsobiacich realitných kancelárií). Nie je jej jasné, prečo za miesto dražby určil práve mesto Bratislava, vzdialené viac ako 200 km cesty od S., kde už z hľadiska vzdialenosti a s tým spojenou časovou stratou nemožno očakávať dostavenie sa väčšieho počtu dražiteľov z tej oblasti, v ktorej by o dražené nehnuteľnosti mohol byť najväčší záujem, t.j. z miest Čadca, Žilina a okolia.

47. Žalovaný v rade 3/ postavil svoju argumentáciu na tom základe, že sú spoločnosťou s celoslovenskou pôsobnosťou. Pokiaľ sa nehnuteľnosť nachádza napr. na východe Slovenska, dražba prebieha tam, kde je nehnuteľnosť. Inak dražbu realizuje spravidla v Bratislave, kde je aj sídlo spoločnosti, ako aj z titulu kúpnej sily. V ďalšom súd poukazuje na odsek 5 tohto odôvodnenia, kde je podrobne uvedená argumentácia žalovaného v rade 3/.

48. Pokiaľ sa týka rozsudku Krajského súdu v Prešove zo dňa 22.11.2011, sp. zn. 6Co/108/2011, ktorého právny názor bol potvrdený rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 24. októbra 2013 sp. zn. 4 Cdo 100/2012, súd je rovnakého názoru ako žalovaný v rade 3/, že v danom prípade išlo o inú situáciu, ako v prejednávanej veci. V citovanom rozsudku krajského súdu išlo o situáciu, kde sa nehnuteľnosť nachádzala v Prešove a dražba sa konala v Čachticiach, ktoré sú vzdialené cca 300 km od miesta nehnuteľnosti. Za miesto konania bola teda určená malá obec vzdialená niekoľko stoviek kilometrov od miesta, v ktorom sa nachádzala dražaná nehnuteľnosť a určená bez akéhokoľvek zjavného a rozumne odôvodneného dôvodu, z ktorého by bolo zrejmé uľahčenie účasti na dražbe a naplnenie samotného ratio legis zákona o dobrovoľných dražbách. Na dražbe sa nezúčastnil nikto okrem žalovaných v 2. a 3. rade. Súčasne došlo v danom prípade aj k pochybeniu licitátora, ktorý uzamkol dražobnú miestnosť, čím porušil ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, keďže dražba je prístupná verejnosti.

49. V prejednávanej veci súd konštatuje, že vzdialenosť miesta, kde sa konala dražba, bolo primerané miestu, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Mesto Bratislava nie je odľahlé miesto, ku ktorému by bol sťažený prístup pre skutočných záujemcov o kúpu nehnuteľnosti. Dražba sa konala v hlavnom meste Slovenskej republiky, ktoré je dostupné či osobnou dopravou alebo verejnou dopravou, je to mesto, ktoré pozná snáď každý občan a nie je potrebné napr. cez vyhľadávače zisťovať, kde sa toto mesto nachádza. Zároveň bol aj čas dražby stanovený tak (10:45), aby sa mali možnosť bez nejakých obmedzení dostaviť sa aj záujemcovia z iných miest či obcí. Zároveň je Bratislava aj sídlom žalovaného v rade 3/ ako dražobníka, pričom ten ozrejmil spôsob výberu miesta dražby aj tým, že spravidla sa dražby konajú v Bratislave (pokiaľ teda nejde o nehnuteľnosti nachádzajúce sa na východe Slovenska), ako aj z titulu kúpnej sily. Na dražbe sa zúčastnilo 5 záujemcov, ktorí boli z Bratislavy, Čadce a Žiaru nad Hronom, preto nemožno konštatovať, že by výberom miesta dražby bola obmedzená účasť na dražbe. Žalovaný v rade 3/, aby získal čo najväčší okruh potenciálnych záujemcov, zabezpečil informovanosť o dražbe aj na webových stránkach a v miestnom periodiku. Takto sa o dražbe dozvedel aj žalovaný v rade 2/, ktorý je z Čadce a napriek tomu sa o dražbe dozvedel a nemal problém cestovať do Bratislavy, aby sa dražby zúčastnil. Správne poukázal žalovaný 3/ na to, že námietky žalobkyne by boli snáď dôvodné, keby nehnuteľnosť nachádzajúca sa v Bratislave dražila v Turzovke, ale nie naopak.“

2. Krajský súd v Žiline na odvolanie žalobkyne rozsudkom z 29. októbra 2020 sp.zn. 10 Co/74/202027 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil, žalovanej 3/ voči žalobkyni priznal plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania a vo vzťahu medzi žalovanými 1/ a 2/ a žalobkyňou rozhodol o nepriznaní nároku na náhradu trov odvolacieho konania.

2.1. K uplatnenému odvolaciemu dôvodu o stanovení miesta realizácie dražby poznamenal, že : 35. Súd prvej inštancie pritom - vo vzťahu k zásadnej odvolacej námietke o mieste konania dražby - pomenoval/označil komplex dôvodov, ktoré vo svojom súhrne presvedčivo opodstatňujú záver, že miesto konania dražby bolo zvolené za legitímnym účelom zabezpečiť čo najviac záujemcov (ktorí skutočne pochádzali z rôznych regiónov) o dražbu (čo je v konečnom dôsledku v prospech žalobkyne), pričom kúpna sila obyvateľstva je v bratislavskom regióne, mimo rámca rozumnej pochybnosti, preukazateľne/markantne vyššia než v S., súčasne ide o miesto dostupné pre akýchkoľvek záujemcov o takú (nie bežnú/každodennú) skutočnosť, akou je dražba bytu (čoho dôkazom je napokon i miesto trvalého pobytu vydražiteľa), v takej miere, že nespôsobuje sťaženie účasti dražiteľov. Ako správne argumentoval žalovaný 3/, vyslovene účelovým je v danej súvislosti odkaz odvolateľky na rozhodnutie NS SR sp.zn. 8Cdo58/2018, nakoľko toto (rozhodnutie) smerovalo len k zrušeniu rozsudkov nižších

súdov, ktoré (práveže) určili neplatnosť dražby len s poukazom na určitú vzdialenosť draženej nehnuteľnosti od miesta konania dražby, t.j. bez zaoberania sa konkrétnymi okolnosťami danej veci - čo nekorešponduje procesnému stavu súdnej veci. 36. Zotrvanie žalobkyne na svojom stanovisku, v zmysle ktorého dražiteľ mal určiť miesto dražby s ohľadom na regionálnu vzdialenosť/prepojenosť nie je spôsobilé kvalifikovane vyvrátiť/spochybníť racionálne vystavané dôvody (vyššie prezentovanej) konštrukcie/úvahy okresného súdu. Inými slovami, v porovnaní s vecnými dôvodmi vyslovenými súdom prvej inštancie postráda odmietavý postoj žalobkyne reálny základ. Žalobkyňa totiž nepreukázala, že by miesto konania dražby bolo motivované iným cieľom, než dosiahnuť vyšší počet záujemcov o dražbu, resp. realizovať dražbu vo finančne najstabilizovanejšom regióne Slovenska, t.j. so snahou maximalizácie úspešnosti/výnosu dražby a naopak, žalobkyňa nepreukázala, že by v prípade konania dražby v regióne Turzovky boli dané predpoklady pre vyššiu úspešnosť dražby. Fakticky nepochopiteľným je v danej spojitosti argument žalobkyne, že zvolený miestom dražby bola vylúčená účasť "širšej verejnosti".“

3. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podala žalobkyňa (ďalej aj "dovolateľka") dovolanie uplatnením dovolacieho dôvodu v zmysle § 421 ods. 1 písm. a/ Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), ktorý odôvodnila tým, že odvolací súd sa pri riešení právnej otázky [či je určenie neprimerane vzdialeného miesta konania dražby od draženej nehnuteľnosti na bývanie (cca 230 km) zo strany dražobníka obmedzením možnosti účasti záujemcov na dražbe a teda v rozpore s ustanovením § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z.?] odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorú predstavuje rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 24. októbra 2013 sp.zn. 4Cdo 100/2012 publikovaný v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky č. 10/2014 pod č. 138 (R 138/2014), jeho právna veta znie: „Dobrovoľná dražba (§ 2 písm. a/ zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách) má byť verejná tak z hľadiska možnosti účasti všetkých potenciálnych záujemcov o draženie, ako aj z hľadiska účasti verejnosti. Prístup verejnosti do dražobnej miestnosti nesmie byť obmedzený tak, aby musela prekonať prekážku spôsobilú odradiť ju od vstupu do tejto miestnosti. Ak ide o dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti určenej na bývanie, je spravidla v rozpore s požiadavkou primeranosti a vhodnosti stanovenia podmienok dražby také určenie miesta konania dražby, ktoré v dôsledku jeho neprimerane veľkej vzdialenosti od draženej nehnuteľnosti obmedzí možnosť účasti na dražbe tých záujemcov, pre ktorých môže byť geografická poloha nehnuteľnosti rozhodujúca.“ Odvolací súd založil svoje rozhodnutie na právnom názore (potvrdzujúci názor súdu prvej inštancie) s ktorým dovolateľka nesúhlasí, že určenie vzdialeného miesta konania dražby v tomto prípade nepovažuje za porušenie ustanovenia § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, že nedošlo k sťaženiu ani k obmedzeniu účasti dražiteľov na dražbe. Dovolateľka považuje za nesprávny právny názor odvolacieho súdu, že samotná vzdialenosť (približne 230 km) miesta konania dražby (Bratislava) od miesta, kde sa dražené nehnuteľnosti nachádzajú (S.), v danom prípade nemala za cieľ znemožniť či zmať účasť na dražbe. Právne závery odvolacieho súdu sa odkláňajú od záverov judikátu R 138/2014, v zmysle ktorého pri určení miesta dražby musí dražobník uvážiť, aký typ dražiteľov môže mať najväčší záujem o daný predmet dražby a či je geografické umiestnenie predmetu dražby rozhodujúcim kritériom pre určenie okruhu záujemcov, a tým aj miesta dražby. V prípadoch dražby bytov (nehnuteľnosti na bývanie) možno zo skúsenosti usudzovať, že záujemcami o ich kúpu sú spravidla obyvatelia okolitých miest, či obcí, ktorí v danom regióne žijú, pracujú a majú rodinné zázemie, a len v menšej miere osoby zo vzdialenejších miest, ktoré by sa do tohto regiónu prípadne presťahovali. To samozrejme automaticky nemusí znamenať, že by sa mala dražba konať vždy v obci, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza. V danom prípade bol predmetom dražby byt v katastrálnom území S., ktorý sa nachádza v blízkosti okresného mesta Čadca a neďaleko krajského mesta Žilina, v takom prípade sa najväčší záujem dražiteľov dal očakávať z týchto miest a ich okolia. Nedá sa súhlasiť so súdmi, že miesto dražby, hoc je ním hlavné mesto Slovenskej republiky, spĺňa kritérium reálnej možnosti účasti na dražbe v zmysle § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Dovolateľka zastáva právny názor, že určením vzdialenejšieho miesta konania dražby dražobník sťažil účasť dražiteľov z oblasti, v ktorej sa ich účasť dala očakávať a tým obmedzil ich účasť na dražbe. Také konanie malo vplyv na dosiahnutý výťažok z dražby a tým aj na reálne práva žalobkyne. Konajúce súdy na zistený skutkový stav nesprávne aplikovali judikát R 138/2014, od tohto rozhodnutia dovolacieho súdu sa odchyľili. Jeho správnou aplikáciou bolo možné vyvodíť existenciu namietaného dôvodu neplatnosti dražby. Ustanovenie § 11 ods. 1 zákona o

dobrovoľných dražbách sa má vykladať tak, že miesto dražby sa určuje s prihliadnutím na predmet dražby, aby sa na nej zúčastnilo čo najviac záujemcov (dražiteľov, nie verejnosti), ktorí majú záujem dražiť práve tento predmet a aby sa dosiahol čo najvyšší výťažok dražby. Vzhľadom na uvedené dovolateľka navrhla zrušiť rozhodnutia súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Navrhla odložiť i právoplatnosť rozhodnutia odvolacieho súdu.

4. Žalovaná 1/ sa k dovolaniu žalobkyne písomne nevyjadrila.

5. Žalovaný 2/ vo vyjadrení k dovolaniu uviedol, že zotrváva na doterajších svojich stanoviskách, rozhodnutia súdov považuje za zákonné a dovolanie navrhuje odmietnuť.

6. Žalovaná 3/ k dovolaniu žalobkyne uviedla, že dovolanie považuje za procesné neprípustné ohľadne vymedzenia dovolacieho dôvodu v zmysle § 421 ods. 1 písm. a/ CSP. Poukázala na to, že odlišné skutkové okolnosti tohto prípadu vylučujú aplikáciu judikátu R 138/2014, v ktorom sa dražby zúčastnili len dvaja žalovaní ako manželia, nikto iný sa dražby nezúčastnil, dražená nehnuteľnosť sa nachádzala v krajskom meste Prešov a dražba sa konala bez rozumného dôvodu v obci Čachtice, vzdialenej od mesta Prešov 300 km. V danom prípade došlo i k obmedzeniu, resp. znemožneniu účasti na dražbe (vykázanie manželky žalobcu z dražobnej miestnosti a následne k uzamknutiu dražobnej miestnosti). V tejto veci sa dražby zúčastnilo 5 osôb (jeden zo Žiaru nad Hronom, jeden z Čadce a traja z Bratislavy), dražobník urobil všetko, aby informovanosť o mieste a čase konania dražby a možnosť prípadných účasti záujemcov o dražbu bola čo najširšia. Žalovaný 3/ ako dražobník má celoslovenskú pôsobnosť a dražby realizuje v mieste, kde sa nehnuteľnosť nachádza, ale aj v mieste svojho sídla v Bratislave. Po zvážení všetkých aspektov sa dražobník rozhodol v tejto veci dražbu realizovať 6. marca 2019 v Bratislave, s ohľadom na väčší potenciálny záujem realitných spoločností, ktoré majú celoslovenskú pôsobnosť a aj z dôvodu zníženia vysokých nákladov na realizáciu dražby. Dražobníkovi je známa sociálnoekonomická situácia v meste S., od ktorej si nemohol dôvodne sľubovať, že určením miesta dražby v S. by dosiahol väčší počet záujemcov o dražbu ako napr. v Bratislave. Miesto dražby v S., by naopak podľa skúsenosti dražobníka, mohlo odradiť záujemcov z iných vzdialených kútov. Aby žalovaný 3/ získal čo najväčší okruh potencionálnych záujem, zabezpečil informovanosť o realizácii dražby cez elektronické médiá na webovej stránke svojej spoločnosti K.T.X., na stránkach K.S..X. a K.H.W.X., zároveň objednal inzerciu v periodiku spoločnosti REGIOPRESS, s.r.o. „Kysucko - Čadčiansko- Kysuckonomestsko“. Určením miesta dražby v Bratislave nebola v žiadnom smere obmedzená možnosť kohokoľvek zúčastniť sa dražby. Hypotéza dovolateľky, že bola obmedzená účasť na dražbe záujemcov z miest Žilina, Čadce a ich okolia, je nepodložené tvrdenie. Vzhľadom na uvedené navrhla, aby dovolací súd dovolanie žalobkyne odmietol a priznal jej náhradu trov dovolacieho konania.

7. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) zistil, že dovolanie žalobkyne v zmysle § 421 ods. 1 písm. a/ CSP je prípustné a preto v ďalšom skúmal, či je opodstatnené.

8. V danom prípade dovolateľka vyvodzuje prípustnosť svojho dovolania z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci vychádzajúc z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a/ CSP, v zmysle ktorého je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu.

8.1. Právnym posúdením veci treba považovať činnosť súdu spočívajúcu v podradení zisteného skutkového stavu príslušnej právnej norme, ktorá vedie súd k záveru o právach a povinnostiach účastníkov právneho vzťahu. Súd pri tejto činnosti rieši právne otázky (questio juris). Ich riešeniu predchádza riešenie skutkových otázok (questio fakty), teda zistenie skutkového stavu. Právne posúdenie je všeobecne nesprávne, ak sa súd dopustil omylu pri tejto činnosti, t. j. ak posúdil vec podľa právnej normy, ktorá na zistený skutkový stav nedopadá alebo správne určenú právnu normu nesprávne vyložil, prípadne ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval.

8.2. Pre právnu otázku, ktorú má na mysli § 421 ods. 1 písm. a/ CSP, je charakteristický „odklon“ jej riešenia, ktoré zvolil odvolací súd, od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Ide tu teda o situáciu, v ktorej dovolací súd už určitú právnu otázku vyriešil, rozhodovanie jeho senátov sa ustálilo na zvolenom riešení tejto otázky, odvolací súd sa však svojím rozhodnutím odklonil od „ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu“.

8.3. Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 písm. a/ CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní (a to jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom). Dovolateľa z hľadiska obsahu podstatnej dovolacej argumentácie hľadala odpoveď na otázku, či je určenie neprimerane vzdialeného miesta konania dražby od draženej nehnuteľnosti (cca 230 km) určenej na bývanie zo strany dražobníka obmedzením možnosti účasti záujemcov na dražbe a teda v rozpore s ustanovením § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách?

8.4. Podľa § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení účinnom ku dňu konania dražby, miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.

9. Právna veta každého judikátu predstavuje zovšeobecňujúce pravidlo odvodené a viažuce sa ku konkrétnym okolnostiam prípadu, nemá normatívne účinky (nie je právnou normou) a spravidla je výsledkom inej ako priamej rozhodovacej činnosti vec prejednávajúceho súdneho orgánu (sudcu, či senátu). Za judikát možno považovať také rozhodnutie, ktoré je spolu s právnou vetou uverejnené v príslušnej forme (najčastejšie v úradnej zbierke). Nie každé súdne rozhodnutie možno považovať za judikát.

10. V danom prípade žalobkyňa namietaný odklon zdôvodnila v nerešpektovaní právneho názoru vyjadreného v druhom odseku judikátu R 138/2014, t.j. že určením neprimerane veľkej vzdialenosti (cca 230 km) miesta konania dražby (Bratislava) od draženej nehnuteľnosti (S.), ktorou je nehnuteľnosť určená na bývanie (byt) dražobník sťažil účasť dražiteľov na dražbe z blízkeho okolia draženej nehnuteľnosti a tým obmedzil ich účasť na dražbe. Také konanie malo vplyv na dosiahnutý výťažok z dražby, ale aj na reálne práva žalobkyne.

11. V druhom odseku judikátu R 138/2014 sa uvádza : “Ak ide o dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti určenej na bývanie, je spravidla v rozpore s požiadavkou primeranosti a vhodnosti stanovenia podmienok dražby také určenie miesta konania dražby, ktoré v dôsledku jeho neprimerane veľkej vzdialenosti od draženej nehnuteľnosti obmedzí možnosť účasti na dražbe tých záujemcov, pre ktorých môže byť geografická poloha nehnuteľnosti rozhodujúca.”

11.1. Z citovaného odseku právnej vety judikátu R 138/2014 je zrejmé pravidlo, podľa ktorého „neprimerane veľká vzdialenosť“ miesta konania dražby od draženej nehnuteľnosti určenej na bývanie spravidla nenapĺňa požiadavky primeranosti a vhodnosti podmienok uskutočnenia dražby. To samo osebe môže napríklad obmedzovať záujemcov v účasti na dražbe, čo nemožno považovať za zodpovedajúce ustanoveniu § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

12. V odôvodnení judikátu R 138/2014 k druhému odseku právnej vety sa uvádza:“ Dovolací súd zdôrazňuje, že úspešnosť dobrovoľnej dražby vzhľadom na cieľ, ktorý sa ňou sleduje (§ 2 písm. a/ zákona č. 527/2002 Z.z.), je závislá od podmienok, za akých je vykonávaná. Jednou z týchto podmienok je aj dostatočná informovanosť čo najširšieho okruhu osôb o jej konaní, a tiež vhodne určené miesto, dátum a čas tak, aby sa dražby mohli zúčastniť všetci potenciálni záujemcovia o draženie, rovnako ako verejnosť. Miesto, dátum a čas určuje dražobník po dohode s navrhovateľom dražby, ak je navrhovateľ dražby zároveň dražobníkom, dohoda nie je potrebná a nahrádza ju jednostranný úkon dražobníka, ktorý nemá formálny charakter. Určenie uvedených podstatných podmienok konania dražby je v takýchto prípadoch v rukách jedinej osoby, ktorá pri ich určovaní nie je obmedzená. O to dôslednejšie je potom potrebné trvať na požiadavke primeranosti a vhodnosti ich určenia. Záujem o predmet dražby bude vždy závisieť od reálnej možnosti spoločenského využitia dražby. Ako správne zdôraznil odvolací súd, ak ide o nehnuteľnosť určenú na bývanie, záujemcami budú spravidla osoby, pre ktoré je geografická poloha nehnuteľnosti rozhodujúca, pričom sa dá predpokladať, že záujem o takúto nehnuteľnosť v určitej lokalite prejavia zväčša osoby bývajúce (pracujúce) v jej okolí. V danom prípade obec, v ktorej sa

nachádzajú dražené nehnuteľnosti, je od obce, v ktorej sa konala sporná dražba, najkratšou dopravnou trasou vzdialená 329 km (z časového hľadiska predstavuje takmer štyri hodiny). Takéto určenie miesta dražby - z hľadiska požiadavky, aby miesto dražby bolo určené tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe - nemožno považovať za zodpovedajúce ustanoveniu § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. preto je potrebné dať za pravdu odvolaciemu súdu aj v tom, že došlo k porušeniu uvedeného ustanovenia.“

13. Rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4 Cdo 100/2012 interpretuje judikát R 138/2014 i v tom zmysle, že: „Ak ide o nehnuteľnosť určenú na bývanie, záujemcami budú spravidla osoby, pre ktoré je geografická poloha nehnuteľnosti rozhodujúca, pričom sa dá predpokladať, že záujem o takúto nehnuteľnosť v určitej lokalite prejavia zväčša osoby bývajúce (pracujúce) v jej okolí.

13.1. V tejto súvislosti dovolací súd uvádza, že úspešnosť dobrovoľnej dražby vzhľadom na cieľ, ktorý sa ňou sleduje (§ 2 písm. a/ zák. č. 527/2002 Z.z.) je závislá od podmienok, za akých je vykonávaná. Jednou z týchto podmienok je aj vhodne stanovené miesto tak, aby sa dražby mohli zúčastniť všetci potenciálni záujemcovia o draženie, rovnako ako verejnosť. Neprimerane veľká vzdialenosť miesta konania dražby od draženej nehnuteľnosti na bývanie je v rozpore s požiadavkou primeranosti a vhodnosti stanovenia podmienok dražby.

14. Dovolací súd v minulosti interpretoval judikát R 138/2014 a v ním posudzovanej individuálnej veci v uznesení z 5. júna 2019 sp.zn. 8 Cdo 58/2018 vyslovil limity pre uplatnenie judikátu, keď uviedol: „Pokiaľ ide konkrétne o miesto konania dražby, je povinnosťou dražobníka organizovať dražbu na takom 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 potenciálnym záujemcom naviazaným regionálne na predmet dražby povedie k stimulácii záujmu, a tým aj vytvoreniu vhodných podmienok pre konkurenciu ponúk jednotlivých účastníkov dražby. Ako kontraproduktívne tak možno naopak označiť konanie, keď dražobník určí pri draženej nehnuteľnosti v Košiciach miesto realizácie dražby napríklad v Bratislave. Uvedená regionálna disproporcía už len z povahy veci povedie k odradeniu účastníkov, resp. potenciálnych účastníkov dražby od záujmu sa na tejto zúčastniť, keďže na ich strane by boli vyvolané náklady jednak na miestnu obhliadku a jednak účasť na samotnom mieste dražby. Judikatúra súdov potvrdzuje, že organizácia dražby mimo sféry a umiestnenia predmetu dražby môže zakladať dôvod určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby. ...

Dovolací súd poukazuje na to, že závery rozhodnutia sp. zn. 4 Cdo 100/2012 nemožno „paušálne“ vzťahovať na všetky prípady dobrovoľnej dražby, u ktorých miesto konania dražby bolo vzdialenejšie od miesta draženej nehnuteľnosti, ale iba na také, kedy takto určené miesto konania dražby skutočne mohlo ovplyvniť účasť dražiteľov (z blízkeho okolia) na nej, resp. ak by ich účasť bola z tohto dôvodu sťažená (čo však nebol posudzovaný prípad). Aj preto Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojom rozhodnutí zdôrazňuje, že „spravidla“ (teda nie vždy) je (ak ide o dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti určenej na bývanie) v rozpore s požiadavkou primeranosti a vhodnosti stanovenia podmienok dražby také určenie miesta konania dražby, ktoré v dôsledku jeho neprimerane veľkej vzdialenosti od draženej nehnuteľnosti obmedzí možnosť účasti na dražbe tých záujemcov, pre ktorých môže byť geografická poloha nehnuteľnosti rozhodujúca. Je teda zrejmé, že neprimerane veľká vzdialenosť miesta konania dražby od draženej nehnuteľnosti tu musí byť dôvodom (dôsledkom) obmedzenia možnosti účasti záujemcov o predmet dražby. Túto súvislosť možno potom vyvodíť iba z okolností toho - ktorého konkrétneho prípadu. ...

... samotná vzdialenosť miesta konania dražby od miesta draženej nehnuteľnosti nemusí byť vždy dôvodom vyslovenia neplatnosti dražby, ale dôvodom jej neplatnosti bude vždy vtedy, ak táto vzdialenosť viedla, prípadne spôsobila ohrozenie alebo porušenie práv dražbou dotknutých osôb, a to napríklad tak, že im hoci len nepriamo znemožnila účasť na dobrovoľnej dražbe (t. j. ak táto vzdialenosť bola neprimeraná od draženej nehnuteľnosti). Za neprimerané, možno „bez ďalšieho“ považovať iba také miesto konania dražby, ak ním je v prípade dražby bežnej nehnuteľnosti (bytu alebo rodinného domu) určenej na každodenné bývanie, miesto vzdialené niekoľko stoviek kilometrov od miesta, v ktorom sa dražená nehnuteľnosť nachádza (nie vzdialenosť do 100 km). Záver o neprimeranosti a nevhodnosti miesta konania dražby bude teda závisieť od posúdenia konkrétnych okolností toho ktorého prípadu, vyhodnotením ktorých súd môže dospieť k tomu, že určenie miesta konania dražby skutočne spôsobilo

príp. mohlo spôsobiť sťaženie účasti dražiteľov (predovšetkým z blízkeho okolia ak išlo o nehnuteľnosť určenú na bývanie) na dražbe.“ (tiež 1 Cdo 118/2017, 8 Cdo 289/2019).

15. V tejto prejednávanej veci si dovolací súd osvojuje závery dovolacieho súdu vo veci sp.zn. 8 Cdo 58/2018, 1 Cdo 118/2017 a 8 Cdo 289/2019 v tom, že závery uvedené v odôvodnení judikátu R 138/2014 i jeho právna veta vylučujú takú „paušálnu“ interpretáciu, že všetky prípady dobrovoľnej dražby, u ktorých miesto konania dražby je vo väčšej vzdialenosti (do 100 km) od miesta draženej nehnuteľnosti bez ďalšieho zakladajú jej neplatnosť. Len samotná väčšia vzdialenosť miesta konania dražby od miesta draženej nehnuteľnosti nemusí byť vždy dôvodom vyslovenia neplatnosti dražby. Záver o neprimeranosti a nevhodnosti miesta konania dražby vo väčšej vzdialenosti (do 100 km) bude teda závisieť od posúdenia konkrétnych okolností toho ktorého prípadu, vyhodnotením ktorých súd môže, ale i nemusí dospieť k tomu, že určenie miesta konania dražby skutočne spôsobilo príp. mohlo spôsobiť sťaženie účasti dražiteľov (predovšetkým z blízkeho okolia ak išlo o nehnuteľnosť určenú na bývanie) na dražbe. Za neprimerané však treba „bez ďalšieho“ považovať také miesto konania dražby, ak ním je v prípade dražby nehnuteľnosti určenej na bývanie (napr. bytu alebo rodinného domu), ktoré je vzdialené niekoľko stoviek kilometrov od miesta, v ktorom sa dražená nehnuteľnosť nachádza (vzdialenosť väčšia ako 100 km). Teda za neprimerane veľkú vzdialenosť sa považuje vzdialenosť v stovkách kilometrov.

15.1. V tomto prípade súdy vec posudzovali vzhľadom na konkrétne okolnosti prípadu a dospeli k záveru, že vo vzdialenosti medzi Bratislavou a Turzovkou (cca 230 km) tu nešlo o prípad znemožnenia účasti záujemcov na dražbe, či zníženia ceny predmetu dražby. Takýto záver, ale podľa názoru dovolacieho súdu je neprípustným odklonom od dotknutého judikátu R 138/2014 (4 Cdo 100/2012) a naňho nadväzujúcich rozhodnutí dovolacieho súdu sp. zn. 8 Cdo 58/2018, 1 Cdo 118/2017 a 8 Cdo 289/2019, zohľadňujúcich záver, že ak je miesto dobrovoľnej dražby príliš vzdialené od draženej nehnuteľnosti (viac ako 100 km možno považovať už za neprimerane veľkú vzdialenosť), je to dôvod neplatnosti takejto dražby, pretože tým dochádza k zásadnému obmedzeniu účasti na dražbe. Nerešpektovanie týchto rozhodnutí znamenalo neopodstatnený odklon odvolacieho súdu od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Za neprimerané totiž, možno „bez ďalšieho“ považovať také miesto konania dražby, ak ním je v prípade dražby bežnej nehnuteľnosti (bytu alebo rodinného domu) určenej na každodenné bývanie, miesto vzdialené niekoľko stoviek kilometrov od miesta, v ktorom sa dražená nehnuteľnosť nachádza, teda v súčasnosti tiež vzdialenosť po cestnej sieti presahujúcej dve stovky kilometrov (Bratislava - S. cca 230 km).

16. So zreteľom na uvedené dovolací súd dospel k záveru, že žalobkyňa opodstatnene uplatnila dovolací dôvod v zmysle § 421 ods. 1 písm. a/ CSP. Dovolací súd preto rozhodnutie súdu prvej inštancie, ako aj rozhodnutie odvolacieho súdu zrušil (§ 449 ods. 2 CSP) a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie (§ 450 CSP). V ďalšom konaní je súd prvej inštancie i odvolací súd právnym názorom dovolacieho súdu viazaný (§ 455 CSP).

17. V novom rozhodnutí odvolací súd rozhodne znova o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP).

18. Podľa § 444 ods. 1 CSP dovolací súd môže na návrh odložiť vykonateľnosť napadnutého rozhodnutia, ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa. Dovolací súd nezistil splnenie podmienok pre odklad vykonateľnosti dovolaním napadnutého rozhodnutia v zmysle § 444 ods. 1 CSP, a preto v súlade s ustálenou súdnou praxou o tom nevydal samostatné rozhodnutie (napr. 4Cdo/144/2019, 4Cdo/108/2019, 9Cdo 72/2020, 9Cdo 184/2020).

19. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.