

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 18Co/42/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8215204050  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Babinová  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8215204050.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Daniely Babinovej a sudcov JUDr. Viery Kandrikovej a JUDr. Michala Boroňa v právnej veci žalobcu: G. X., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX A. XXX, právne zastúpený: JUDr. Monika Marjanovič, advokátka, Urbánkova 1562/6, 040 01 Košice, proti žalovaným: 1. OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava IČO: 31 318 916, 2. OTP Faktoring Slovensko s.r.o., Špitálska 61, 811 08 Bratislava, IČO: 45 730 008, 3. Auctioneer s.r.o., Špitálska 61, 811 08 Bratislava, IČO: 45 881 014, žalovaní 2. a 3. právne zastúpení: JUDr. Peter Grom, advokát, Cukrová 14, 813 39, Bratislava, 4. P. X., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX A. XXX, právne zastúpený: JUDr. Svätoslav Vaško, advokát, Baštová 5/A, 085 01 Bardejov, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o odvolaní žalovaných v 2., 3. a 4. rade proti rozsudku Okresného súdu Bardejov č. k. 5C/272/2015-371 zo dňa 15.06.2020, jednohlasne takto

### rozhodol:

Potvrdzuje rozsudok okrem výroku I. a III.

Priznáva žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania vo vzťahu k žalovaným v 2. až 4. rade v rozsahu 100 %, ktorý nárok sú povinní zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol nasledovne:

Konanie o žalobe žalobcu voči žalovanému v 1. rade zastavuje.

Určuje, že dražba vykonaná žalovaným v 3. rade ako dražobníkom na základe návrhu žalovaného v 2. rade uskutočnená 07.04.2015 a osvedčená notárskou zápisnicou sp. zn. N XXX/XXXX, Nz XXXXX/XXXX, Z. XXXXX/XXXX napísanou P. I. V., notárskou kandidátkou poverenou P. A. V., X., notárkou so sídlom F. X, B., predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese B., katastrálne územie A., vedené na liste vlastníctva č. X ako rodinný dom súp. č. XXX na parcele C KN č. XXX/X, parcela C KN č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> a parcela C KN č. XXX/X - záhrada o výmere X.XXX m<sup>2</sup> je neplatná.

Žalovanému v 1. rade voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

Žalobcovi voči spoločne a nerozdielne zviazaným žalovaným v 2. až 4. rade priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2. Vo svojom rozhodnutí poukázal na ust. § 3 ods. 6, § 7 ods. 2, § 11 ods. 1, 4, § 12 ods. 1 - 5, § 16 ods. 6, § 17 ods. 3, § 21 ods. 2, 4, 5 Zákona o dobrovoľných dražbách, § 3 ods. 1, § 100 ods. 1, 2, § 101 ods. 1, § 151a, § 151b ods. 1, § 151 ods. 2, § 151j ods. 1, 2, § 151m ods. 1 a § 558 Občianskeho zákonníka. V dôvodoch rozhodnutia uviedol, že dražbou je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby konanej na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený počet okruh osôb, prítomných na vopred

určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk, a pri ktorom na osobu, ktorá robí najvyššiu ponuku prejde príklepom licitátora vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie. Otázkou neplatnosti dobrovoľnej dražby riešil súd prvej inštancie, keďže v priebehu konania boli tvrdené okolnosti, ktoré aj keď vopred strany sporu ich neoznačili. Vyšli však najavo v priebehu konania a podľa názoru súdu prvej inštancie nič nebráni vysloviť neplatnosť dražby, na základe i takej skutkovej okolnosti, ktorú sice žalobca v žalobe uviedol, hoci ho výslovne nenamietal jej rozpor so zákonom. Je úlohou súdu vykonať dokazovanie a vo vzťahu ku § 21 v znení účinnom do 30.09.2013 žiadnu koncentračnú zásadu ohľadom uplatňovania dôvodov neplatnosti dražby zákon neobsahoval. Žalobca môže aj po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej lehoty namietat i ďalšie dôvody jej neplatnosti (rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21Cdo/1679/2005 alebo rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/58/2018). Predpokladom aktívnej legitímácie podľa citovaného ustanovenia § 21 Zákona o dobrovoľných dražbách je také ukrátenie žalobcu na jeho právach, ktoré je priamym dôsledkom porušenia označeného zákona. Citoval rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/100/2012, 8Cdo/58/2018, aj vo vzťahu k vzdialenosti miesta konania dražby od miesta draženej nehnuteľnosti. Samotná vzdialenosť miesta konania dražby od miesta draženej nehnuteľnosti je dôvodom jej neplatnosti vždy vtedy, ak táto vzdialenosť viedla, prípadne spôsobila ohrozenie alebo porušenie práv dražbou dotknutých osôb. V danom prípade napríklad znemožnila účasť vlastníka nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, keďže táto vzdialenosť bola XXX kilometrov z obce A. do mesta B., na ulicu V. XX. Túto okolnosť považoval za vážny dôvod pre to, aby sa zaoberal otázkou neplatnosti dražby. Vo viacerých rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR bolo konštatované, že dobrovoľnú dražbu nesprevádza preventívna súdna kontrola neprijateľnosti zmluvných podmienok. Nerozhoduje sa o tom, či výška vyhlásenej pohľadávky veriteľa zodpovedá skutočnosti a vlastne veriteľovi je umožnené dražbou zo záložného práva vyrovnať si pohľadávku bez toho, aby jej výška bola verifikovaná. V tejto súvislosti citoval rozhodnutia Krajského súdu v Prešove 6Co/106/2014, 3Co/87/2017, Ústavného súdu SR II.ÚS/261/2013, pléna Ústavného súdu 23/2014, ako aj rozhodnutie Európskeho súdu vo veci Kušionová/Smart Capital C-34/13. Čiže tieto okolnosti sú legitímne súdom posudzované vzhľadom na už rozhodnutia súdov vyššieho stupňa. Poukázal v konečnom dôsledku aj na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove v tejto veci, kde už odvolací súd vyslovil záväzný právny názor vo vzťahu k neplatnosti dražby, jej neprimeranosti s poukazom aj na § 3 ods. 1 OZ. Neprimeraný výkon záložného práva je aktuálny vždy, keď hodnota zálohu prevyšuje viac ako dvojnásobok hodnoty pohľadávky. Vydražením bola dosiahnutá finančná hotovosť vo výške 44.800 eur, pričom v septembri 2009 bola v znaleckom posudku ustálená suma 78.300 eur. Rozdiel medzi znaleckým posudkom prvým a druhým bol nepomerný, až o 33.500 eur. Tým, že bola vydražená nehnuteľnosť za cenu nezanedbateľne nižšiu ako je skutočná hodnota nehnuteľnosti, došlo k poškodeniu majetkového práva žalobcu. Ďalej určite je dôležité, že táto nehnuteľnosť tvorí obydlie viacgeneračnej rodine, teda starým rodičom, rodičom a deťom týchto rodičov, z ktorých sa vlastne po dražbe obydliia stali bezdomovci. Pokiaľ išlo o posúdenie skutočnej výšky pohľadávky, túto posudzoval súd prvej inštancie v tom zmysle, že suma, ktorá sa uvádzala ako suma, pre ktorú prebieha dražba bola 40.593,59 eur. Z toho bola 17.096,78 eur istina, 17.018,52 eur úroky a úroky z omeškania 6.341,78 eur. Pritom ku dňu zosplatnenia spotrebiteľského úveru 01.07.2005 boli nepochybne splatné splátky v celkovej sume 9.539,13 eur. Keďže došlo k predčasnému zosplatneniu úveru, potom nemožno počítať úroky z úveru tak, ako to vypočítal žalovaný v 1. rade. Pritom istina, ktorú žaloval žalobca predstavovala pri zosplatnení 17.096,78 eur. Súd prvej inštancie pripustil, že išlo o úroky z omeškania vo výške 6.341,78 eur, potom dlžná pohľadávka na istine úrokov, úrokov z omeškania a prijateľných poplatkov za vedenie účtu predstavuje maximálne sumu 24.984,22 eur a táto suma podľa znaleckého posudku prevyšovala hodnotu pohľadávky celkove asi o 80 %, pokiaľ išlo o posudok z roku 2014, a pokiaľ išlo o posudok z roku 2009, tak až o 210 %. Za dôvodnú považoval súd prvej inštancie aj tú skutočnosť, že notárska zápisnica zo 04.11.2003 bola spísaná v čase, keď žalobcami ešte nebolo poskytnuté plnenie zo strany žalovaného v 1. rade, teda ešte pred vyplatením úveru. Potom na uznanie takéhoto dlhu napriek tomu, že bolo urobené vo forme notárskej zápisnice, nemôže mať účinky na predĺženie premĺčacej doby dlhu. Uznanie dlhu totiž zakladá vyvrátenú domnienku, podľa ktorej sa má za to, že záväzok v dobe uznania trval. Túto domnienku je možné vyvrátiť, pričom dôkazné bremeno je na osobe, ktorá takéto písomné uznanie dlhu vystavila. Zo samotného textu zápisnice vyplýva, že išlo o uznanie budúcej pohľadávky, ktorá v čase uznania neexistovala a takéto uznanie je v rozpore so zákonom. Čiže v čase podpísania dohody o splátkach dňa 24.04.2013, pri ktorej mal žalobca súčasne uznať dlh v sume 40.752,67 eur bola uznaná nepochybne premĺčaná pohľadávka, a toto ďalšie uznanie neobsahovalo vyhlásenie žalobcu, že o jej premĺčaní v tom čase uznania má vedomosť. Pokiaľ išlo o teda samotnú pohľadávku, ktorá bola postúpená na žalovaného v 2. rade, bola premĺčaná v lehote 3 rokov, to znamená, plynula táto doba od 02.07.2005 do 01.07.2008. Na túto aj v súlade so zrušujúcim rozhodnutím

krajského súdu a vysloveným záväzným právnym názorom súd prvej inštancie prihliadal a dospel k záveru, že námietka premlčania bola dôvodná. Pokiaľ išlo o trovy konania vo vzťahu k žalovanému v 1. rade bolo konanie zastavené s tým, že žalovaný v 1. rade si nárok voči žalobcovi nenárokoval, a preto nárok na náhradu trov konania mu nepriznal. Pokiaľ išlo o náhradu trov konania žalobcovi, ktorý bol úspešný v konaní v celom rozsahu voči žalovaným v 2. až 4. rade v zmysle zásady úspechu priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, pričom považoval tieto strany sporu, že sú povinní spoločne a nerozdielne uhradiť tieto trovy konania, keďže ich nútené spoločenstvo vyplýva z § 21 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách.

3. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal odvolanie žalovaný v 2. a 3. rade. Poukázal na to, že nemôže súhlasiť s argumentom miesta konania dražby a citoval viaceré rozhodnutia aj Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, z ktorých vyplýva, že táto okolnosť nemôže mať vplyv na neplatnosť dražby. Ďalej sa domnieval, že práve to, že sa dražba uskutočnila v hlavnom meste Slovenskej republiky je okolnosť, ktorá by mohla byť k prospechu prebiehajúcej dražby, keďže je tam vyššia kúpna sila, viac zamestnanosti, viac počet obyvateľov, a preto nič nebráni tomu, aby prebehla dražba na tomto mieste. Navyše zákon presne neuvádzal, že majiteľ, vlastník nehnuteľnosti musí byť prítomný i pri tejto dražbe. Okrem toho to, že neprebehla nejaká súťaž, keďže sa dražby zúčastnil len jeden záujemca tiež nemožno vyvodiť, že sa tak stalo, pretože bola dražba vykonávaná vo väčšej vzdialenosti od miesta draženej nehnuteľnosti. Čo sa týka samotnej výšky nehnuteľnosti, teda ceny, ktorá sa stanovuje v čase vykonávanej dražby, dražobník za to nezodpovedá, pretože nedisponuje odbornými vedomosťami, a tým pádom nemôže dospieť k záveru, či táto cena nehnuteľnosti je stanovená správne. Za to zodpovedá znalec. Určenie všeobecnej hodnoty nemôže byť samo o sebe spôsobilé privodiť škodu žalobcovi. Čo sa týka primeranosti výšky pohľadávky, žalovaný v 2. rade zotrval na tom, že bola riadne ustálená, že teda predstavovala istinu, úrok z úveru i úrok z omeškania a ďalšie poplatky. Rovnako sa nestotožnil s namietaným premlčaním pohľadávky, keďže aj keď by došlo medzičasom k premlčaniu pohľadávky, záložné právo ostáva v platnosti, a preto je možné tento výkon práva prostredníctvom teda dražby uplatniť. Záverom poukázal ešte na celkovú situáciu žalobcu, ktorý má viaceré pohľadávky voči viacerým subjektom a tam ťarchy na LV č. 4 vyplývajú konkrétne. Preto navrhol zrušiť vec a vrátiť ju súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, prípadne zamietnuť žalobu a priznať nárok na náhradu trov v celom rozsahu.

4. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie aj žalovaný v 4. rade. Rovnako nesúhlasil s nevhodnosťou miesta výkonu dražby. Zo strany žalobcu nebola takáto námietka vznesená. Dražba sa konala v hlavnom meste Q., a táto okolnosť nemôže privodiť nepriaznivý vplyv na majetkovú sféru žalobcu. Nekonzkretizoval konkrétne práva, na ktorých mal byť ukrátený. Rovnako nesúhlasí ani so skutočnou výškou pohľadávky, ku ktorej dospel súd prvej inštancie, a pre ktorú by mala byť neprimeraná dražba nehnuteľnosti. Rovnako sa pridržiaval aj toho, že pokiaľ aj pohľadávka by bola premlčaná, je možné vykonať dražbu. Záložné právo premlčané nebolo. Preto žiadal, aby súd prvej inštancie rozhodnutie zrušil alebo zamietol žalobu zmenou tohto rozhodnutia.

5. K odvolaniu žalovaných v 2., 3. a 4. rade vyjadril sa žalobca, ktorý uviedol, že súhlasí s rozhodnutím súdu prvej inštancie aj vo vzťahu k neprimeranosti ceny alebo výšky dlhu a ceny nehnuteľnosti aj vo vzťahu k premlčaniu a tiež k okolnosti, že pokiaľ došlo k predčasnému vyhláseniu splatnosti úveru, potom úroky z úveru majú úplne inú výšku, ako ju uvádzal v návrhu na vykonanie dražby žalovaný v 1. rade. Ďalšia vec, s ktorou nesúhlasí žalobca je tá skutočnosť, že skutočne vzdialenosť dražby XXX kilometrov je vážnym porušením práva, o čom sa hovorí v rozhodnutí Najvyššieho súdu SR 8Cdo/58/2018 a s poukazom aj na to, že v konečnom dôsledku nedošlo k vyťaženiu alebo výťažku tejto dražby tak, ako by jednoducho podľa tvrdenia žalovaných malo dôjsť, keďže zúčastnil sa len jeden záujemca napriek tomu, že sa dražba konala v meste B.. Navrhol potvrdiť rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne a žiadal priznať nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

6. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací prejednal rozhodnutie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v ustanovení § 378, § 379 a § 380 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalovaných v 2. až 4. rade nie je dôvodné. Súd prvej inštancie dôsledne zistil skutkový stav a na zistený skutkový stav dôsledne aplikoval príslušné ustanovenia zákona. Na týchto skutočnostiach sa nič nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania.

7. Z obsahu spisu nateraz vyplýva, že žalobca a žalovaný v 1. rade uzavreli dňa 31.10.2003 zmluvu o úvere, na základe ktorej žalovaný 04.11.2003 čerpal spotrebný úver v sume 19.916,35 eur (600.000 Sk)

pri dohodnutej pohyblivej úrokovej sadzbe, ktorá ku dňu podpísania zmluvy bola v zmluve uvedená vo výške 15,30 %. Za poskytnutie úveru bol žalobca zaviazaný žalovanému v 1. rade zaplatiť jednorazový poplatok za jeho spracovanie v sume 298,75 eur (9.000 Sk) a to pred čerpaním úveru. Ak by tento poplatok nebol žalobcom uhradený, žalovaný v 1. rade bol oprávnený zmluvu zrušiť a žalobcovi neumožniť úver čerpať. V tejto zmluve bolo dohodnuté, že žalovaný v 1. rade je oprávnený inkasovať z bežného účtu žalobcu poplatok za upomienky a výzvy podľa platného cenníka, poplatok za zmenu zmluvných podmienok na žiadosť žalobcu ako aj poplatok za mimoriadnu splátku úveru. Úver mal žalobca splácať počnúc dňom 26.11.2003 v splátkach vo výške 476,96 eur (14.369 Sk) mesačne a poslednou splátkou splatnou 26.10.2008 vo výške 475,82 eur (14.334,73 Sk). Ročná percentuálna miera nákladov bola uvedená vo výške 7,79 %. Celkové náklady spojené s poskytnutím úveru boli v zmluve uvedené v sume 28.976,30 eur (872.940 Sk).

8. Zo súbežne uzavretej zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti z 31.10.2003 bolo zistené, že zriadeným záložným právom zabezpečenou pohľadávkou bola pohľadávka žalovaného v 1. rade zo zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXSU z 31.10.2003 tvorenej istinou v sume 19.916,35 eur (600.000 Sk) a jej príslušenstva vyplývajúceho z tejto zmluvy. Predmetom záložného práva boli dražené nehnuteľnosti.

9. Dňa 18.03.2011 oznámil žalovaný v 1. rade, že došlo k postúpeniu pohľadávky na žalovaného v 2. rade.

10. Z notárskej zápisnice zo 7.4.2015, číslo N XXX/XXXX, NZ XXXXX/XXXX, Z. XXXXX/XXXX spísanej v priestoroch žalovaného v 2. rade - V. XX, B. notárskou kandidátkou P. I. V., poverenou P. A. V., X., notárkou so sídlom F. X, B., bolo zistené, že označeného dňa sa na uvedenom mieste konala dražba nehnuteľností v katastrálnom území A., nachádzajúcich sa v okrese B., katastrálne územie A., vedených na liste vlastníctva č. X ako rodinný dom súp. č. XXX na parcele C KN č. XXX/X, parcela C KN č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> a parcela C KN č. XXX/X - záhrada o výmere X.XXX m<sup>2</sup>, ktorých vlastníkom bol žalobca. Zo zápisnice vyplýva, že oznámenie dražobníka o dobrovoľnej dražbe číslo XXX/XXXX bolo žalovaným v 3. rade vystavené dňa 04.03.2015. Všeobecná hodnota predmetu dražby bola určená v sume 44.800 eur. Podľa obsahu zápisnice, v rámci priebehu dražby licitátor oboznámil prítomných so zistenou cenou predmetu dražby 44.800 eur ktorá bola výškou najnižšieho podania. Toto podanie urobil účastník dobrovoľnej dražby s poradovým číslom 1. Následne licitátor vyhlásil, že ak neurobí niekto z prítomných účastníkov dobrovoľnej dražby podanie vyššie, ako podanie urobené naposledy, udelí mu príklep. Nakoľko nebolo ani cez dvojité výzvu licitátora urobené vyššie podanie licitátor oznámil ešte raz posledné podanie a po tretej výzve vykonal účastníkovi dobrovoľnej dražby príklep, ktorý urobil najvyššie podanie. Vydražiteľom sa tak stal žalovaný v 4. rade. Podľa Znaleckého posudku D.. L. X. č. XXX/XXXX, hodnota nehnuteľností, ktoré boli dražené bola ustálená na sumu 44.800 eur. Zo znaleckého posudku D.. F. A. č. XX/XXXX bola hodnota ustálená na sumu 78.300 eur.

11. Z notárskej zápisnice zo 04.11.2003, číslo N XXX/XXXX, NZ XXXXXX/XXXX spísanej P. P. O., notárom so sídlom L. J. XX, B., bolo v podstatnom zistené, že v nej žalobca vyhlásil nasledovné: „v prípade, ak dôjde k plneniu zo strany OTP Banky Slovensko, podľa ZMLUVY, ktorá tvorí prílohu č. 2 tejto notárskej zápisnice ... svoj záväzok - dlh vo výške 600.000,- Sk .... s príslušenstvom voči OTP Banke Slovensko a.s., v plnom rozsahu čo do predmetu a čo do výšky uznávam a zaviazal som sa uvedený záväzok s príslušenstvom splatiť v splátkach a lehotách presne uvedených v čl. IV. ZMLUVY, ktorá tvorí prílohu č. 2 tejto notárskej zápisnice...“. Súčasne v nej žalobca súhlasil, aby táto notárska zápisnica bola vykonateľným titulom pre výkon rozhodnutia.

12. Z dohody o splátkach č. XXXXXXXXX z 24.04.2013 bolo zistené, že žalovaný v 2. rade a žalobca označeného dňa uzavreli dohodu, v ktorej bolo deklarované uzavretie zmluvy o úvere, ďalej prehlásené, že uznávaná pohľadávka je tvorená istinou 17.096,78 eur, úrokmi 17.018,52 eur a poplatkami 1.036,50 eur a ďalej v bode 2.2 uvedené, že dlžník svoj dlh uvedený v predchádzajúcom bode uznáva, čo do právneho dôvodu aj výšky a zároveň berie na vedomie skutočnosť, že uvedený dlh sa môže ďalej navyšovať v súlade s ustanoveniami úverovej zmluvy a prípadnými nákladmi spojenými s vymáhaním pohľadávky. V bode 3.1 sa žalobca a žalovaný v 2. rade dohodli, že žalobca je povinný žalovanému v 2. rade od 25.05.2013 do 25.01.2029 mesačne sumu 250 eur v 189-ich splátkach a 25.02.2029 zaplatiť poslednú splátku v sume 177,26 eur.

13. Zo vyjadrenia žalovaného v 1. rade z 25.05.2020 vyplýva, že 04.11.2003 došlo žalobcom k úhrade poplatku v sume 298,75 eur, ďalej že v období od 26.11.2003 do 31.05.2005 žalobca zaplatil na splatenie čerpaného úveru sumu 2 819,57 eur na istine, sumu 2.916,02 eur na úroku, sumu 57,03 eur na úroku z omeškania a sumu 41,52 eur na ostatných poplatkoch. Vo vyjadrení predložený prehľad korešponduje aj s výpisom z úverového účtu č. XXXXXXXX/XXXX pripojeného k tomuto vyjadreniu.

14. Podľa § 21 ods. 2, 4 a 5 zákona o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase konania napadnutej dražby, v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

15. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

16. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietaným nesprávnym právnym posúdením, to, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II.ÚS 78/05).

17. Odvolací súd uvádza, že záložné právo umožňuje veriteľovi dosiahnuť uspokojenie pohľadávky siahnutím na majetok záložcu bez predchádzajúceho odobrenia súdom či iným nezávislým tribunálom. V podstate ide o exekúciu majetku s tým rozdielom, že ju nevykonáva súd. Pritom ide okrem iného aj o otázku, či pohľadávka existuje a v akej výške. V zákone sa nenašiel priestor na žiadnu obligatórnu preventívnu súdnu kontrolu primeranosti výkonu záložného práva. Aplikácia prax potvrdzuje až chaotickú ochranu dlžníkov, a to aj po poskytnutí právnej služby, tiež neuveriteľne nízku právnu osvetu záložných dlžníkov a na druhej strane veľmi sporadickú reflexiu záložných veriteľov na princípe proporcionality.

Hoci Súdny dvor Európskej únie vo veci Kušionová c/a Smart Capital (C-34/13) nedeklaroval rozpor Slovenskej právnej úpravy mimosúdneho výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby s Únijným právom pre posúdenie dôvodnosti žaloby žalobcov dôležité sú dôvody tohto rozhodnutia. Súdny dvor Európskej únie v bodoch 63, 64 a 65 uvedeného rozhodnutia konštatoval, že strata rodinného obydla môže vážne ohroziť nielen práva spotrebiteľa, ale aj viesť rodinu dotknutého spotrebiteľa do osobitne citlivej situácie.

18. V tejto súvislosti Európsky súd pre ľudské práva rozhodol, že strata bývania je jedným z najväznejších zásahov do práva na rešpektovanie obydla a každý, komu takýto vážny zásah hrozí, musí mať v podstate možnosť predložiť primeranosť takého opatrenia na súdne preskúmanie. V práve Únie predstavuje právo na obydlie základné právo zaručené článkom 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd zohľadniť pri vykonávaní smernice 93/13.

19. V prejednávanej veci dochádza ku konfliktu dvoch práv, a to práva žalovaného v 2. rade požadovať od žalobcu ako dlžníka splnenie dlhu s právom žalobcov na obydlie. Je preto povinnosťou súdov tento konflikt práv vyriešiť.

20. Výkon záložného práva ako každý iný výkon práva musí byť v súlade so zásadou dobrých mravov uplatňovanou v spoločnosti. Platí totiž ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

21. Pojem dobré mravy Občiansky zákonník nedefinuje. Je tomu tak preto, lebo dobré mravy podliehajú spoločenskému vývoju, ale tiež preto, že vo všetkých jednotlivostiach by bolo ťažké ich vystihnúť. Vo všeobecnosti však možno hovoriť o pravidlách morálneho charakteru všeobecne platných v demokratickej spoločnosti, v ktorej sa uplatňuje a presadzuje vzájomná slušnosť, ohľaduplnosť a vzájomné rešpektovanie. Je to v podstate súhrn určitých etických a kultúrnych pravidiel v spoločnosti všeobecne uznávaných. Činnosť namierenú proti uvedeným pravidlám možno označiť za činnosť proti dobrým mravom.

22. Kým základné súdne konanie ako aj exekučné konanie umožňuje vymôcť dlh rôznymi spôsobmi vrátane povolenia splátok, dobrovoľná dražba vo svojom výsledku počíta s predajom zálohu bez akejkoľvek alternatívy. Výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou by tak mal prichádzať do úvahy len ako ultima ratio.

23. Osobitne sa žiada zdôrazniť, že v dobrovoľnej dražbe pôsobí nepopierateľné pnutie medzi záujmom záložcu na tom, aby bola vec predaná za čo najväčšiu cenu, resp. na tom, aby nebola vec predaná za dlh, ktorý je v hrubom nepomere k hodnote zálohu (pozri aj nález ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 237/2011 z 2. júna 2011 a uznesenie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013), a záujmom záložného veriteľa, ktorý sa ale v podstate obmedzuje na uspokojenie jeho pohľadávky, a teda na čo najrýchlejšie speňaženie zálohu aspoň v takej výške, ktorá zabezpečí uhradenie jeho pohľadávky. Takéto pnutie pritom pôsobí aj pri takej dobrovoľnej dražbe, ktorá nevykazuje znaky podvodnej snahy získať založenú vec pod trhovú cenu (pričom tento záver nemôže spočívať výlučne na predstavách všeobecného súdu o všeobecnej praxi pri prevažujúcej praxi výkonov záložných práv na Q., ale musí byť podporený konkrétnymi zisteniami vzťahujúcimi sa na prerokúvanú vec).

24. Podľa názoru ústavného súdu zákon o dobrovoľných dražbách, ako aj súvisiace právne V uvedenej súvislosti ústavný súd opakuje, že intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene toho predmetu vlastníctva (II. ÚS 237/2011). predpisy regulujúce výkon záložného práva do určitej miery (nie však neobmedzene) nadraduje záujem veriteľa na uspokojení jeho pohľadávky pred záujmom dlžníka na ponechaní si veci (k rovnakému záveru dospela napríklad aj rakúska judikatúra: pozri rozhodnutie rakúskeho Najvyššieho súdu [OGH] sp. zn. 6 Ob 111/10g z 24. 6. 2010 body 2.2. a 3., dostupné na internete: <http://www.ris.bka.gv.at>). Záujem záložného veriteľa na speňažení majetku dlžníka v procese, ktorý sa neuskutočňuje v súčinnosti s dlžníkom a nad ktorým nie je vykonávaná priebežná súdna kontrola, a to obzvlášť vtedy, ak je predmetom dobrovoľnej dražby vec plniaca významné sociálne potreby dlžníka, však nemôže byť nadradený záujmu dlžníka vo väčšej miere, ako to je v prípade právnej úpravy exekúcie (m. m. II. ÚS 261/2013). Uvedené pnutie medzi záujmami účastníkov právneho vzťahu a potenciálnu kolíziu ich záujmov musí v tomto prípade všeobecný súd zohľadniť a vyvodiť z neho závery relevantné pre danú vec (uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. PL ÚS 23/2014 zo dňa 24.9.2014).

25. Správny bol postup súdu 1. inštancie, ak posudzoval vec aj cez výpočet skutočnej výšky pohľadávky a primeranosti postupu žalovaného v 2. rade a predovšetkým fakt, že predmetom dražby je viacgeneračné obydlie. Konajúci súd dospel k správnym skutkovým a právnym záverom.

26. Podľa 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 podľa názoru odvolacieho súdu 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. Tento výklad v prípade dražby konanej na návrh záložného veriteľa zodpovedá i zmyslu ustanovenia § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka, z ktorého plynie, že tam uvedené povinnosti sa vzťahujú len na predaj zálohu mimo dražby, z

čoho možno súdiť, že zákonodarca vychádzal z toho, že pri dražbe je inými ustanoveniami právnych predpisov zabezpečené dosiahnutie čo najvyššieho výťažku.

27. Pokiaľ ide o dražbu nehnuteľností určených na bežné bývanie, ako sú byty alebo rodinné domy, v týchto prípadoch totiž možno zo skúseností usudzovať, že záujemcami o kúpu takýchto nehnuteľností sú spravidla obyvatelia okolitých miest, či obcí, ktorí v danom regióne už 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 nehnuteľností konať vždy v obci, v ktorej tieto nehnuteľnosti sú. V každom prípade však podľa názoru odvolacieho súdu ustanovenie § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách bráni tomu, aby bolo za miesto dražby bežnej nehnuteľnosti (bytu alebo rodinného domu) určenej na každodenné bývanie a realizáciu ústavného práva na obydlie priemernej rodiny určená malá obec vzdialená niekoľko stoviek kilometrov od miesta, v ktorom sa nachádza dražená 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.

28. V danom prípade žalovaní v 2. až 4. rade argumentovali vo vzťahu k miestu výkonu dražby vyššou kúpnu silou a väčším počtom záujemcov. Zo zápisnice o priebehu a výsledkov dražby však táto okolnosť nevplynula a žalovaný v 4. rade bol jediný záujemca. Žiadnym spôsobom to nemalo vplyv na výslednú vydraženú sumu, keďže nedošlo k žiadnej konkurencii viacerých záujemcov a odvolacie dôvody žalovaných sú v absolútnom rozpore s realitou.

29. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozhodnutie súdu 1. inštancie ako vecne správne potvrdil podľa ust. § 387 ods. 1,2 CSP, okrem výrokov I. a III. rozsudku, ktoré neboli napadnuté odvolaním.

30. To, že právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia patrí medzi základné zásady spravodlivého súdneho procesu, jednoznačne vyplýva z ustálenej judikatúry ESLP. Judikatúra tohto súdu však nevyžaduje, aby na každý argument strany, aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Zodpovedané majú byť len tie otázky, ktoré majú pre vec zásadný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A, s. 12, § 29; Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-B; Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997; Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998. Ústavný súd SR vyslovil, že: "súčasťou obsahu základného práva na spravodlivý proces je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t.j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu". (porovnaj IV. ÚS 115/03). S poukazom na uvedené odvolací súd nepovažoval za potrebné sa vyjadrovať k ostatným dôvodom odvolania, nakoľko tieto sú pre rozhodnutie v merite vecí bez významu.

31. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté v súlade so zásadou úspechu, v zmysle s ust. § 396 ods. 1 v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP. Priznal úspešnej strane - žalobcovi, nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % voči neúspešným odvolateľom - žalovaným v 2. až 4. rade.

32. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolaťel musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).