

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 19C/183/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4116231028  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 06. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lucia Kuzmová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2021:4116231028.14

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Luciou Kuzmovou v spore žalobkyne: Eva W., nar. X.X.XXXX, bytom J. 858/2, 952 01 Vrábľa, právne zastúpená JUDr. Zuzanou Józovou Boreckou, advokátkou, IČO: 46 334 858, so sídlom Sládkovičova 7, 949 01 Nitra, proti žalovaným: 1. JUDr. Tatiana T., správca úpadcu X.. K. W. K., IČO: 33 644 713, so sídlom Podzámska 25, 940 01 Nové Zámky, 2. X.. A. D., nar. XX.X.XXXX, bytom 1. mája XXX/XX, 010 01 Žilina, o určenie neplatnosti dražby, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Žalovaná v 1. rade má voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie ako aj na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, o výške ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

III. Žalovaný v 2. rade má voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie ako aj na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, o výške ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou Okresnému súdu Nitra dňa 23.11.2016 žalobkyňa žiadala, aby súd určil neplatnosť dobrovoľnej dražby vykonanej dňa 24.8.2016, predmetom ktorej bol byt vo vlastníctve žalobkyne nachádzajúci sa v obci Vrábľa, a to byt č. 5 na 1. poschodí, vchod č. 2 bytového domu súp. č. 858 na parcele č. XXXX spolu s príslušenými pozemkami. Súčasne sa domáhala priznania náhrady trov konania.

2. V žalobe uviedla, že žalovaná v 1. rade ako správkyňa konkurznej podstaty úpadcu Ing. K. W., nar. 27.5.1956, bytom J. 858/2, Vrábľa, podnikajúceho pod obchodným menom Ing. K. W. K. a zároveň dražobník vykonala dražbu nehnuteľnosti v jej vlastníctve. N. kolo dražby vykonala žalovaná v 1. rade dňa 8.7.2016. Keďže prvé kolo dražby nebolo úspešné, v Obchodnom vestníku č. 134/2016 zo dňa 13.7.2016 zverejnila žalovaná v 1. rade oznámenie o druhom kole dražby s tým, že najnižšie podanie je 49 770 eur (predstavuje 90 % všeobecnej hodnoty predmetu dražby), minimálne prihodenie je 500 eur, dražobná zábezpeka je 20 % najnižšieho podania, teda 9 954 eur, dražobná zábezpeka mala byť uhradená najneskôr 48 hodín pred začiatkom dražby. Dražba predmetnej nehnuteľnosti sa uskutočnila dňa 24.8.2016 o 13:00 hod. a jej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N 1082/2016, NZ 30028/2016, NCRIs 30850/2016 zo dňa 24.8.2016 vyhotovenou notárom S.. N. C., so sídlom v Nových Zámkoch. Druhé kolo dražby bolo úspešné, predmet dražby bol vydražený za 38 770 Eur a vydražiteľom sa stal žalovaný v 2. rade. Žalobkyňa je manželkou úpadcu a bola z titulu vyporiadania BSM podľa uznesenia Okresného súdu Nitra č. k. 18C/138/2013-20 zo dňa 15.10.2013 a opravného uznesenia Okresného súdu Nitra č. k. 18C/138/2013-20 zo dňa 13.4.2016 predchádzajúcou vlastníčkou predmetu dražby. Žalobkyňa mala v čase príklepu v predmetnom byte hlásený mnohoročný trvalý

pobyt. Na základe vyporiadania BSM sa po vyhlásení konkurzu žalobkyňa stala výlučnou vlastníčkou predmetného bytu. Podľa žalobkyne mala byť v zmysle zákona predmetná nehnuteľnosť po vyporiadaní BSM prevedená na žalobkyňu bez tiarch, avšak konaním či opomenutím žalovanej v 1. rade všetky ťarchy dovtedy zapísané na nehnuteľnosti zostali zapísané na liste vlastníctva, čo žalobkyňi znemožnilo získať finančné prostriedky na vyplatenie odplaty vo výške 22 500 eur. Žalobkyňa namieta porušenie ustanovení § 17 ods. 2, 3 a 5, § 22 ods. 4 zákona č. 572/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/323/>> o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len ZoDD), namieta, že žalovaná v 1. rade ako dražobník nevykonala žiadne zverejnenie na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli a v periodickej tlači. Žalobkyňa sa o dražbe dozvedela až v júli 2016, a to od úpadcu, ktorý sa uvedenú skutočnosť dozvedel len náhodou pri kontaktovaní žalovanej v 1. rade ohľadom prebiehajúceho konkurzu. Žalovaná v 1. rade v tomto prípade vôbec nedoručila žalobkyňi znalecký posudok na predmet dražby, a vôbec nie v 30-dňovej lehote pred dňom konania dražby, tak ako to ukladá ust. § 12 ods. 4 ZoDD. Žalobkyňa tak nemala vôbec možnosť ani časový priestor sa k znaleckému posudku vyjadriť a prípadne navrhnúť vykonanie kontrolného znaleckého posudku aj iným znalcom. Zo zápisnice o priebehu a výsledkoch dobrovoľnej dražby nie je vôbec zrejmé, že by bol vydražiteľ zložil ako účastník dražby zábezpeku v stanovenej výške. Hodnota predmetu dražby určená znaleckým posudkom je 55 300 eur, pričom trojštvrťinový limit hodnoty predmetu dražby znamená 41 475 eur. Predmet dražby bol vydražený za 38 770 eur, preto je zrejmé, že ide o zjavné porušenie zákonom stanoveného limitu.

3. K žalobe sa dňa 2.2.2017 vyjadrila žalovaná v 1. rade. Žalobu žiadala zamietnuť ako nedôvodnú. Pokukázala na skutočnosť, že konkurzu podlieha všetok majetok patriaci do BSM a podľa ust. § 53 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len ZKR). Vyporiadanie BSM sa v danom prípade uskutočnilo schválením súdneho zmiernu, kde žalobkyňa uzatvorila s predchádzajúcou správkyňou úpadcu Ing. O. W. dohodu, v zmysle ktorej sa ona stala vlastníčkou nehnuteľnosti a zaviazala sa ako protihodnotu do podstaty zaplatiť sumu XX 500 eur, a to do 30.11.2013. Keďže na majetku viazlo záložné právo, žalobkyňa nadobudla nehnuteľnosť zaťaženú záložným právom. Žalovaná v 1. rade sa nestotožnila s tvrdením žalobkyne, že nehnuteľnosť mala byť po vyhlásení konkurzu prevedená na žalobkyňu bez tiarch, aplikácia ust. § 93 ods. 2 ZKR ohľadom zániku zabezpečovacích práv speňaním majetku v tomto prípade neprichádza do úvahy. V zmysle ust. § 151h ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka pri prevode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, ktorým je žalobkyňa a zároveň na nadobúdateľa zálohu prechádzajú aj všetky povinnosti záložcu. Nadobudnutie nehnuteľnosti aj s ťarchami na nej viaznucimi bolo v súlade so zákonom. Tvrdenia žalobkyne ohľadom toho, že nadobudnutie nehnuteľnosti s ťarchami jej znemožnilo získať úver považuje žalovaná v 1. rade za bezpredmetné. Dražba sa uskutočnila v súlade s ust. § 91 ZKR, ktorý ako právny predpis *lex specialis* vzťahujúci sa na konkurzné konanie určuje ako jediný spôsob speňania nehnuteľnosti predaj prostredníctvom dražby za primeraného použitia ustanovení osobitného zákona, ktorým je ZoDD. Na danú problematiku sa má primárne použiť ZKR a ZoDD sa má použiť len primerane, ako doplnkový zákon v rozsahu, v akom sa na danú problematiku nedá ZKR aplikovať. K porušeniu ust. § 11 ods. 4 a § 22 ods. 4 ZoDD nemohlo dôjsť, tieto zákonné ustanovenia sa tu vôbec neaplikujú, ZKR ako *lex specialis* upravuje zverejňovanie oznámení súvisiacich s dražbou osobitne, a to v ustanovení § 92 ods. 6. Tvrdenia žalobkyne, že o dražbe sa dozvedela až júli 2016, považuje žalovaná v 1. rade za nepravdivé a zavádzajúce, dražbe predchádzalo ocenenie nehnuteľností a dňa 4.4.2016 sa uskutočnila ohliadka nehnuteľností, kde bol znalec v prítomný v byte žalobkyne. Následne boli žalobkyňa i úpadca vyzvaní k predloženiu rôznych dokladov, okrem toho bola žalobkyňa listom zo dňa 15.7.2016 a zo dňa 2.8.2016 písomne informovaná o ohliadke nehnuteľnosti. Žalobkyňa bola už výzvou žalovanej v 1. rade zo dňa 2.11.2015 vyzvaná na zaplatenie zabezpečenej pohľadávky podľa ust. § 79 ods. 1 ZKR s poučením, že ak nedôjde k zaplateniu, bude predmetný majetok zapísaný do súpisu a speňaný v konkurze zákonným spôsobom. Majetok bol zapísaný do súpisu majetku dňa 16.12.2015, žalobkyňa výzvu podľa § 79 ods. 1 ZKR prevzala dňa 4.11.2015. V tomto prípade bolo neaplikovateľné aj ust. § 12 ods. 4 ZoDD, navrhovateľom dražby v tomto prípade iná osoba oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona, pričom osobitným zákonom je v tomto prípade ZKR a navrhovateľom dražby je žalovaná v 1. rade ako správkyňa konkurznej podstaty, nie záložný veriteľ. V danom prípade nedošlo ani k porušeniu ust. § 14 ods. 1 ZoDD, pretože zábezpeku vyžadovanú žalovanou v 1. rade ako dražobníkom účastník dražby riadne a v lehote uvedenej v oznámení o dražbe zverejnenej v Obchodnom vestníku č. 134/2016 s dňom vydania 13.7.2016 zaplatil. Pokiaľ sa žalobkyňa v danom prípade odvoláva na porušenie ustanovenia § 16 ods. 6 ZoDD, ktorý upravuje podmienky dražby,

uvedené ustanovenie sa týka zmluvy o vykonaní dražby, avšak v tomto prípade zmluvu o vykonaní dražby analogicky nahrádza záväzný pokyn príslušného orgánu, ktorým je zabezpečený veriteľ, a to v súvislosti speňažovaním majetku oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa. Predmet dražby tvoril oddelenú podstatu zabezpečeného veriteľa - Slovenská konsolidačná a.s., veriteľ bol preto oprávnený udeliť správcovi záväzný pokyn, žalovaná v 1. rade pri speňažovaní majetku postupovala v súlade s uvedeným záväzným pokynom. Po vykonaní dražby bol predmet dražby odovzdaný vydražiteľovi za prítomnosti žalobkyne v predmetnom byte, pričom žalobkyňa nevyslovila žiadne pochybnosti o platnosti dražby, uvedenú skutočnosť akceptovala bez výhrad. Žalovaná v 1. rade ako správca a dražobník nebola povinná vykonať dražbu na základe zmluvy o vykonaní dražby a teda nevzťahujú sa na ňu ani ďalšie ustanovenia ZoDD týkajúce sa zmluvy o vykonaní dražby a teda ani ustanovenia § 16 ods. 6.

4. Žalovaný v 2. rade vo vyjadrení k žalobe tiež žiadal žalobu zamietnuť. Uviedol, že ako účastník dražby majetku podliehajúceho konkurzu zložil dražobnú zábezpeku vkladom na účet v stanovenej výške a včas dňa 22.8.2016 o 12:24:03. S úpadcom sa po dražbe stretol a následne s ním komunikoval aj telefonicky. Úpadca očakával, že mu prídu peniaze a chcel byť od neho odkúpiť. Dospeli k dohode, že byť od neho odkúpi a zatiaľ budú žalobkyňa a úpadca v nehnuteľnosti bývať za symbolický nájom. Dňa 14.9.2016 podpísal so žalobkyňou a úpadcom krátkodobú nájomnú zmluvu, v ktorej sa dohodli, že nehnuteľnosť od neho o 3 mesiace odkúpi a ak nie, uvoľnía mu ju, čo sa nestalo. Od žalobkyne pri podpisovaní nájomnej zmluvy nepadla ani zmienka o napádaní dražby, nehnuteľnosť mu odovzdali dobrovoľne, čo potvrdili podpísaním zápisnice o odovzdaní predmetu dražby.

5. Žalobkyňa v replike uviedla, že dohodu o vyporiadaní BSM úpadcu a žalobkyne považuje za absolútne neplatný právny úkon v zmysle § 37 a § 39 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na to, že žalobkyňa je osoba neznalá práva, je dôvodné predpokladať, že pri vyporiadaní BSM bola uvedená do omylu, keď predpokladala, že nehnuteľnosť prechádza na ňu bez akýchkoľvek tíarch. Pri vyporiadaní BSM bola žalobkyňa poškodená. Z dôvodu absolútnej neplatnosti nikdy nemalo dôjsť k takému usporiadaniu majetku, aby mohla byť vykonaná dražba, a preto žiada žalobe vyhovieť. Tvrdenia žalovaného v 2. rade žalobkyňa nenamietala.

6. V duplike žalovaná v 1. rade nesúhlasila s tvrdením žalobkyne, ktorá sa mala domnievať, že nehnuteľnosť nadobudne nezaťaženú a pokiaľ sa tak nestalo, je zmier, ktorým bolo vyporiadanie BSM schválené neplatný. Uvedené tvrdenia nevyplývajú ani z ust. § 151h Občianskeho zákonníka, akýkoľvek iný výklad predmetného ustanovenia by znamenal poškodzovanie práv záložných veriteľov a bol by nežiaducim precedensom, ktorý by umožňoval zbaviť sa záväzkov bez záložných práv. Je to práve žalobkyňa, ktorá sa nezodpovedne postavila k riešeniu svojich záležitostí. Žalobkyňa je manželkou úpadcu, žila s ním v spoločnej domácnosti, mala vedomosť o tom, že prebieha konkurz, v určitom štádiu tohto konania bola aj účastníčkou tohto konania s možnosťou nahliadať do spisu. Žalobkyňa nepodnikla žiaden právny krok, aby dražbe zabránila, celkom bezdôvodne odignorovala aj právoplatné rozhodnutie súdu, keď si svoj záväzok nesplnila. Tvrdenie o tom, že nedostala úver je len účelovým tvrdením, žalobkyňa nikdy neoslovila správcu, že potrebovala riešiť ťarchu na nehnuteľnosti za účelom vybavenia si úveru, nepreukázala, že oslovila niektorú z bánk za účelom poskytnutia úveru. Po celú dobu troch rokov odo dňa splatnosti záväzku žalovanej v prospech konkurznej podstaty nezaplatila žalobkyňa ani jedno euro. Žalobkyňa mala možnosť s poukazom na ust. § 99 ods. 4 Občianskeho súdneho poriadku podať na súde žalobu o zrušenie zmiaru, čo však neurobila. V súčasnosti však ohľadom súdom schváleného zmiaru, ktorý má účinky právoplatného rozsudku, nie je možné vznášať žiadne námietky a nie je možné takéto rozhodnutie zrušiť.

7. V priebehu konania žalobkyňa žiadala, aby súd prerušil toto konanie a obrátil sa na Súdny dvor Európskej únie s prejudiciálnou otázkou či vzhľadom na článok 7 Charty základných práv EÚ a európsku judikatúru na ochranu obydľia sa má vnútroštátne právo vykladať spôsobom, ktorý je pre osobu ktorá prichádza z obydľia priaznivejší a to dokonca v prípade, ak ZKR priamo odkazuje na použitie ustanovení ZoDD, v ktorom bola zavedená ochrana obydľia z dôvodu, aby sa tomu, komu hrozí strata obydľia riadne a v primeranej lehote doručovali požadované písomnosti a aby sa obydľie nedražilo za nižšiu cenu ako stanovuje zákon, pričom táto právna úprava podľa dôvodovej správy bola zavedená nielen na ochranu obydľia dlžníka ale aj na ochranu práv rodinných príslušníkov ale aj vydražiteľa, keďže jasnými pravidlami a ich dodržaním dávajú právnu istotu aj vydražiteľom, že dražba nebude vyhlásená za neplatnú.

8. Súd prvej inštancie spor rozhodol rozsudkom č. k. 19C/183/2016-195 zo dňa 18.3.2019, ktorým návrh žalobkyne na prerušenie konania zamietol (I. výrok), zamietol i žalobu (II. výrok) a nárok na náhradu trov konania priznal žalovaným v 1. a 2. rade voči žalobkyňi (III. a IV. výrok).

9. Žalobkyňa napadla rozsudok súdu prvej inštancie odvolaním.

10. Krajský súd v Nitre uznesením č. k. 5Co/207/2019-300 zo dňa 25.11.2020 rozhodnutie súdu prvej inštancie v časti o zamietnutí návrhu žalobkyne na prerušenie konania potvrdil a vo výrokoch o zamietnutí žaloby a náhrade trov konania rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na nové konanie a nové rozhodnutie.

11. Odvolací súd konštatoval dostatočné zistenie skutkového stavu súdom prvej inštancie, súd prvej inštancie však nepostupoval dôsledne z hľadiska celkového právneho posúdenia sporu. Odvolací súd súdu prvej inštancie uložil, aby sa v ďalšom konaní vysporiadal so vzájomným vzťahom dvoch právnych predpisov a to ZKR a ZoDD z toho pohľadu, ktorý z týchto zákonov je špeciálnym právnym predpisom a ktorý všeobecným, ďalej má súd prvej inštancie zistiť, kedy a na základe ktorých konkrétnych ustanovení všeobecného predpisu je možné vlastne doplniť špeciálny právny predpis, ktorý takúto problematiku neupravuje, zistiť rozsah právnej úpravy týkajúcej sa obdobia, t. j. či bolo možné výlučne postupovať iba podľa špeciálneho právneho predpisu alebo tento predpis bolo možné dopĺňať aj niektorými ustanoveniami všeobecného právneho predpisu, zodpovedať, či zverejňovanie v rámci ZKR v Obchodnom vestníku vlastne plne nahrádza doručovanie, tak ako je upravené v ZoDD. Pokiaľ ide o inštitút zabezpečeného veriteľa, je nutné sa v ďalšom konaní vyporiadať s tým, či je v jeho kompetencii dať záväzný pokyn žalovanej v 1. rade klesnúť s najnižším podaním pod 3-iny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. Súdu prvej inštancie bolo tiež uložené bližšie zdôvodniť aj prípadnú možnosť alebo nemožnosť žalovanej v 1. rade takýto pokyn podľa § 83 ods. 3 ZKR odmietnuť, ako aj vysporiadať sa s námietkou žalobkyne týkajúcej sa nesprávneho označenia žalovanej v 1. rade.

12. Po vrátení veci súdu prvej inštancie súd umožnil stranám sporu sa vo veci vyjadriť a vytýčil pojednávanie.

13. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení tvrdila, že zákony ZKR a ZoDD majú rovnakú právnu silu, teda nie sú vo vzťahu nadriadenosti a podriadenosti, zároveň žalobkyňa uvádzala, že ZoDD je vo vzťahu k ZKR špeciálnym právnym predpisom. ZKR platný v čase napadnutej dražby neupravoval postup pri predaji bytu alebo domu, preto žalovaná v 1. rade mala vo veci postupovať v zmysle ZoDD. K rozlišovaniu doručovania a zverejňovania žalobkyňa uvádza, že vôľou zákonodarcu nie je stotožnenie pojmu doručovanie a zverejňovanie, ak to konkrétne zákon neuviede. Skutočnosť, že podľa ZKR sa oznámenia súvisiace s dražbou zverejňujú v obchodnom vestníku, a nie v registri dražieb, nezbavuje správcu povinnosti, komu má oznámenie doručovať, pretože doručovanie pri dražbe bytu nie je upravené v ZKR. Žalovaná v 1. rade mala dodržať postup podľa §17 ods. 5 ZoDD pri prvej dražbe a § 22 ods. 4 posledná veta ZoDD pri opakovanej dražbe. Oznámenie o dražbe však žalobkyňi doručené nebolo ani pri 1. dražbe, ani pri opakovanej dražbe. V danom prípade zmluvu o vykonaní dražby so záložným veriteľom nahrádza záväzný pokyn príslušného orgánu, ktorým je zabezpečený veriteľ. Pretože záväzný pokyn zabezpečeného veriteľa klesnúť s najnižším podaním pod 3 hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom bol v prejednávacom prípade porušením ustanovení § 16 ods. 6 a 7 ZoDD, bolo povinnosťou žalovanej 1. rade tento pokyn odmietnuť. Tak ako analogicky záväzný pokyn zabezpečeného veriteľa nahradil zmluvu o dražbe, tak analogicky je potrebné pristupovať k ustanoveniu § 12 ods. 4 ZoDD, pričom na tento účel je nutné za navrhovateľa dražby považovať zabezpečeného veriteľa. V prejednávacom prípade znalecký posudok žalobkyňi doručený nebol a už vôbec nie v zákonom stanovenej lehote, čo je v právnom štáte podľa žalobkyne neprípustné. Žalobkyňi tak bolo znemožnené využiť svoje právo vzniesť prípadné námietky či dať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Žalobkyňa poukazuje na skutočnosť, že žalovaná mala ako správkyňa konkurznej podstaty úpadcu právo na predaj majetku žalobkyne, avšak bola označená ako správkyňa konkurznej podstaty úpadcu, pričom správne označenie dražobníka malo byť „JUDr. Tatiana Timoranská, správca úpadcu Ing. Milan Reischl MIROKATA, v mene vlastníka Eva Reischlová.“ Z uvedeného žalobkyňa vyvodzuje, že žalovaná v 1. rade v rozpore s § 79 ods. 2 ZKR nekonala v mene žalobkyne, preto je právny úkon dražby absolútne neplatný v zmysle ustanovenia § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa ďalej zdôraznila dôležitosť práva na ochranu obydlia a práva vlastníť majetok, ktoré vyplývajú z čl. 20, 21 Ústavy SR, čl. 8 Dohovoru o ľudských právach a slobodách, čl. 7 a čl. 17 Charty základných práv EÚ.

Napriek tomu, že zmysel a účelom konkurzného konania je čo najvyššia miera uspokojenia pohľadávok veriteľov, správca konkurznej podstaty nemôže zasahovať nad mieru stanovenú zákonom do ústavných práv žalobkyne. Žalobkyňa nepopiera, že žalovaná v 1. rade, ako správca konkurznej podstaty úpadcu mala právo predmetnú nehnuteľnosť dražiť, mala však prihliadať na minimálne zákonné požiadavky dražby obydli, ktoré ustanovuje ZoDD. Pokiaľ ZKR dokonca priamo odkazuje na použitie ustanovení ZoDD, v ktorom bola zavedená ochrana obydli z dôvodu, aby sa tomu, komu hrozí strata obydli, riadne doručovali požadované písomnosti a aby sa obydlie nedražilo za nižšiu sumu ako stanovuje zákon, považuje žalobkyňa za preukázaný a ústavne konformný záver, že napadnutá dražba v tomto prípade odporuje zákonu, tým, že obchádza ochranu obydli dlžníka, ktorú zákonodarca preferuje, čím sa prieči aj dobrým mravom.

14. Žalovaná v 1. rade v rámci svojej obrany naďalej zdôrazňovala, že v danom prípade bol predmetom dražby majetok podliehajúci konkurzu, samotná dražba bola vyvolaná konkurzom, preto celkový účel konkurzného konania a špecifické postupy v konkurznom konaní nevyhnutne musia priebeh dražby ovplyvniť. Poukázala na účel speňažovania majetku podliehajúceho konkurzu, ktorým je získať čo najvyšší výťažok v čo najkratšom čase s vynaložením čo najnižších nákladov. Ide o speňažovanie majetku, ktoré nie je dobrovoľne podstupované, ale ide o obdobu vykonávacieho konania, kedy povinné osoby alebo vlastníci majetku podliehajúceho konkurzu proti svojej vôli musia toto speňažovanie akceptovať. V zásade ZKR rieši problematiku speňažovania komplexne a v súlade s účelom, ktorý zo ZKR a vyplýva. Pokiaľ ide o speňažovanie majetku dražbou organizovanou správcom, ZKR má odpoveď takmer na všetky otázky potrebné pre speňažovanie, a to napríklad tak na otázku či má správca dať vyhotoviť znalecký posudok, alebo nie (§ 77 ods. 4 ZKR), rovnako rieši aj otázku zverejňovania listín súvisiacich s dražbou (§ 92 ods. 6 ZKR), pričom pri otázke, či majú byť listiny doručované úpadcovi alebo tretej osobe, ktorej majetok sa v konkurze speňažuje, je odpoveďou zákonné ustanovenie, v zmysle ktorého správca koná v mene úpadcu. Pri majetku tretej osoby, ktorý zabezpečuje záväzky úpadcu je takýmto ustanovením priamo ust. § 79 ods. 2 ZKR. Ak teda správca koná v mene tretej osoby, v tomto prípade žalobkyne, niet dôvodu aby „sám sebe“ doručoval akékoľvek listiny priamo súvisiace so speňažovaním majetku osoby v mene ktorej koná. Špecifikom dražby v konkurznom konaní je už samotná skutočnosť, že vo svojej podstate nikdy nejde o dražbu dobrovoľnú v zmysle ust. § 1 ZoDD, ale vynútenú konkurzným konaním, pričom v danom prípade podal návrh na vyhlásenie konkurzu veriteľ. Dražba v konkurze je špecifická i v tom, že navrhovateľom dražby ako aj dražobníkom je správca konajúci v mene úpadcu, resp. v tomto prípade v mene tretej osoby. Vylúčené sú teda ustanovenia § 16 ZoDD, rovnako ako povinnosť doručovať úpadcovi, resp. tretej osobe listiny súvisiace s dražbou, keď správca pri speňažení majetku tretej osoby koná v jej mene. Žalovaná v 1. rade poukázala na rozhodnutie KS BA vo veci 2S/61/2016, v ktorom súd zdôraznil, že v súvislosti s dražbou realizovanou správcom v konkurznom konaní vystupuje ZKR vo vzťahu k ZoDD ako lex specialis, ktorý bráni aplikácii vybraných ustanovení ZoDD ako lex generalis upravujúceho priebeh dražby. Takýto vzťah je jednoznačne daný aj v súvislosti s podmienkami speňažovania upravenými v ZoDD, ktorých použitie odporuje účelu ZKR. Z neodpodstatnenú považuje žalovaná v 1. rade i námietku žalobkyne, že bola nesprávne označená. Ak bolo teda rozhodnutím súdu určené, že žalovaná v 1. rade bola ustanovená za správcu dlžníkovi Ing. Milan W., nemôže byť správca označený inak ako správca dlžníka Ing. Milana W., pretože len takéto označenie bude zodpovedať tomu, že správca má spravovať konkurznú podstatu tohto konkrétneho dlžníka. Na tejto skutočnosti nič nemení ani fakt, že do tejto konkurznej podstaty patrí aj iný majetok ako majetok dlžníka, a konkrétne teda majetok tretej osoby. Žalovaná v 1. rade spochybnila aktívnu vecnú legitimitáciu žalobkyne v tomto konaní, a to vzhľadom k tomu, že správca koná v mene úpadcu a že výlučne správca je oprávnený s majetkom úpadcu nakladať. Po tom, čo správca zapíše oprávnené majetok tretej osoby do súpisu majetku je ale uvedená argumentácia na mieste aj vo vzťahu k tretej osobe, v mene ktorej podľa ust. 79 ods. 2 ZKR koná a teda konanie správcu je aj konaním tretej osoby. V tejto súvislosti poukázala na rozhodnutie KS TT 9Co/11/2019 a na rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne, sp. zn. 5 Co352/2016 zo dňa 28.06.2017. Žalovaná v 1. rade nevidí rozpor v tom, ak zabezpečený veriteľ udelil správcovi pokyn na speňaženie majetku za cenu nižšiu ako 3 hodnoty nehnuteľnosti. Práve vo vyššie uvedených špecifikách konkurzného zákona a jeho účele je nutné takéto oprávnenie vidieť, keď aj v tomto konaní sa ukázalo, že predmetná nehnuteľnosť by nebola speňažená ani v druhom kole za cenu zodpovedajúcu 3 hodnoty nehnuteľností. Pokiaľ by zákonodarca mal na mysli pri primeranom použití ustanovení ZoDD aj použité zákazu predat' nehnuteľnosť pod hodnotou 3 hodnoty z určenej znaleckým posudkom, potom by takúto úpravu priamo zapracoval do ZKR, pričom tu vychádza žalovaná 1 z ust. § 167n ods. 2 ZKR, kde je takéto obmedzenie priamo upravené v zákone, pričom pri konkurze podľa II. hlavy ZKR takéto obmedzenie uvedené nie je a

teda zámer zákonodarcu bolo celkom jednoznačné uprednostniť aj pri určení ceny účel ZKR. Žalovaná v 1. rade považuje za dôležité zodpovedať otázku, za akých okolností správca oprávnený uložený záväzný pokyn nedodržať. Zo ZKR vyplýva, že na jednej strane nemôže správca bez pokynu príslušného orgánu speňažovať majetok a na strane druhej je oprávnený odmietnuť pokyn príslušného orgánu len v prípade, že by tento pokyn bol v rozpore s oprávneným záujmami veriteľov alebo v rozpore s pravidlami speňažovania. Nedodržanie záväzného pokynu by bolo vážnym disciplinárnym previnením správcu a porušením základných princípov konkurzného konania, ktoré je nastavené provereľsky a v podstate je celé riadené veriteľmi v konkurze. Pokyn zabezpečeného veriteľa bol v súlade so záujmami veriteľov a nepochybné je aj to, že pokiaľ správca speňažil nehnuteľnosť dražbou, konal tak v súlade s pravidlami speňažovania. Žalovaná v 1. rade teda v žiadnom prípade nebola oprávnená akýmkoľvek spôsobom tento pokyn modifikovať alebo ho neakceptovať. Žalovaná v 1. rade vo vyjadrení ešte spochybnila, či má žalobkyňa naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dražby.

15. V tomto konaní súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, oboznámením sa s obsahom listín založených v súdnom spise, a to žalobou, notárskou zápisnicou N 1082/2016, informáciami z obchodných vestníkov, záväzným pokynom zabezpečeného veriteľa, jednotlivými vyjadreniami strán sporu, žiadosťou o zverejnenie oznámenia o dražbe, započítacím prejavom, zápisnicou o odovzdaní predmetu dražby, oznámením o ohliadke, uznesení OS NR sp. zn. 18C/138/2013, opravným uznesením OS NR sp. zn. 18C/138/2013, výzvou na predloženie dokladov, žiadosťou o doloženie dokladov, doručenkami, výzvou na zaplatenie zabezpečenej pohľadávky, dokladom o vklade hotovosti na účet, notárskou zápisnicou N 244/2016, krátkodobou nájomnou zmluvou, žiadosťou správcu o uloženie pokynu podľa § 84 zákona č. 7/2005 Z. z., znaleckým posudkom č. 89/2016 Ing. Štefana Motúza, výňatkom z komentára k ZKR, rozsudkom NS SR 3Obo/84/2012 ako aj ďalšími vyjadreniami strán sporu.

16. Z vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

17. Na majetok dlžníka X.. K. W., nar. XX.X.XXXX, bytom Kollárova 858, 952 01 Vrábľa podnikajúceho pod obchodným menom Ing. K. W. K. (ďalej len „úpadca“) bol uznesením V. súdu Nitra sp. zn. 32K/42/2012-143, právoplatným dňa 6.2.2013 vyhlásený konkurz a do funkcie správcu konkurznej podstaty bola ustanovená Ing. Aneta W. so sídlom kancelárie Rákocziho 12, Nové Zámky.

18. Uznesením č. k. 18C/138/2013 - 20 zo dňa 15.10.2013 Okresný súd Nitra schválil súdny zmier uzatvorený medzi účastníkmi konania navrhovateľkou Ing. O. W., v tom čase správkyňou konkurznej podstaty úpadcu a žalobkyňou, na základe ktorého došlo k vyporiadaniu D. účastníkov konania. Podľa predmetného uznesenia boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. Vrábľa, vedené Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor na LV č. 4254 a to byt č. 5 nachádzajúci sa na 1. poschodí, vchod č. 2, obytného domu so s.č. 858, postavený na parcele č. 1284 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom vo veľkosti 7860/109644, a to parciel reg. „C“ parcelné č. 1284 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 565 m<sup>2</sup>, parcelné č. 1291/15 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 116 m<sup>2</sup>, parcelné č. 1291/16 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 701 m<sup>2</sup> a parcelné č. 1291/17 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 180 m<sup>2</sup> prikázané do vlastníctva žalobkyne s tým, že žalobkyňa je povinná vyplatiť polovicu z hodnoty nehnuteľnosti, t. j. sumu vo výške 22 500 eur v prospech správkyne konkurznej podstaty.

19. Na základe uznesenia Okresného súdu Nitra, č. k. 32K/42/2012-421 zo dňa 23.9.2015, právoplatného dňa 2.10.2015 bola do funkcie správcu úpadcu ustanovená žalovaná v 1. rade.

20. V nadväznosti na uzavretie súdneho zmiere, podľa ktorého pripadli sporné nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobkyne, žalovaná v 1. rade vykonala zmenu zápisu v súpise oddelenej podstaty tak, že predmetné nehnuteľnosti zapísala do súpisu oddelenej podstaty ako majetok tretej osoby zabezpečujúci záväzok úpadcu v súlade s ust. 79 ods. 1 ZKR (Obchodný vestník č. 241/2015 z 16.12.2015). Pred zápisom nehnuteľnosti do oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa žalovaná v 1. rade výzvou zo dňa 2.11.2015 žalobkyňu vyzvala na zaplatenie sumy vo výške 13 348,18 eur prestavujúcej pohľadávku zabezpečeného veriteľa. Túto výzvu žalobkyňa prevzala dňa 4.11.2015.

21. V konkurznom konaní úpadcu vydal zabezpečený veriteľ Slovenská konsolidačná a.s., IČO: 35 776 005 so sídlom Cintorínska 21, 814 99 Bratislava dňa 19.1.2016 záväzný pokyn o

spôsobe speňažovania majetku zaradeného do oddelenej podstaty. Majetok oddelenej podstaty tvorili nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. Vráble, zapísané Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor na LV č. 4254, a to byt č. 5 nachádzajúci sa na 1. poschodí, vchod č. 2, obytného domu so s.č. 858, postavený na parcele č. 1284 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom vo veľkosti 7860/109644, a to parcely reg. „C“ parcelné č. 1284 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 565 m<sup>2</sup>, parcelné č. 1291/15 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 116 m<sup>2</sup>, parcelné č. 1291/16 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 701 m<sup>2</sup> a parcelné č. 1291/17 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 180 m<sup>2</sup>. Zabezpečený veriteľ dal žalovanej v 1. rade ako správkyni konkurznej podstaty úpadcu záväzný pokyn vyššie uvedené nehnuteľnosti speňažiť formou dražby, kde správca konkurznej podstaty bude dražobníkom. Zabezpečený veriteľ navrhol, aby správca konkurznej podstaty zabezpečil vypracovanie znaleckého posudku na určenie všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti s tým, že osloví troch súdnych znalcov zapísaných v Zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR na vypracovanie cenovej ponuky za predmetný znalecký posudok a následne vyberie znalca, ktorý ponúkne najnižšiu cenu za jeho vypracovanie. Správca konkurznej podstaty mal nehnuteľnosť speňažiť v súlade s ust. § 92 ods. 1 písm. d) ZKR, t. j. dražbou organizovanou správcom za primeraného použitia príslušných ustanovení ZoDD. Ďalšie podmienky dražby stanovil zabezpečený veriteľ nasledovne: kolo dražby - 100 % znaleckej hodnoty nehnuteľnosti bez možnosti zníženia, kolo dražby - 90 % znaleckej hodnoty nehnuteľnosti s možnosťou zníženia najnižšieho podania na úroveň 70 % znaleckej hodnoty nehnuteľnosti, oznámenie o dražbe bude zverejnené v OV, možnosť zníženia najnižšieho podania nesmie byť uvedená v oznámení o dražbe, v prípade neúspešnosti dvoch kôl dražby správca konkurznej podstaty opätovne požiada príslušný orgán podľa § 82 ods. 1 v spojení s ust. § 82 ods. 2 písm. b) ZKR o uloženie záväzného pokynu pre ďalšie kolo dražby.

22. Oznámenie o 1. kole dražby bolo zverejnené v Obchodnom vestníku č. 106/2016 dňa 2.6.2016, v zmysle ktorého sa 1. kolo dražby malo konať dňa 8.7.2016, všeobecná hodnota predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom Ing. Štefana K. vo výške 55 300 eur, najnižšie podanie bolo 55 300 eur, minimálne prihodenie 500 eur. Dražobná zábezpeka bola stanovená na sumu vo výške 20 % najnižšieho podania, teda 11 060 eur, pričom mala byť uhradená najneskôr do 48 hodín pred začiatkom dražby.

23. Z oznámenia o dražbe zverejneného v Obchodnom vestníku č. 134/2016 zo dňa 13.7.2016 súd zistil, že žalovaná v 1. rade ako dražobníka vyhlásila druhé kolo dražby majetku podliehajúceho konkurzu, pričom dátum dražby bol stanovený na 24.8.2016, najnižšie podanie bolo 49 770 eur, čo predstavovalo 90 % všeobecnej hodnoty dražby, minimálne prihodenie bolo 500 eur, dražobná zábezpeka bola 20 % najnižšieho podania, teda 9 954 eur a táto mala byť účastníkom uhradená najneskôr 48 hodín pred začiatkom dražby.

24. Priebeh dražby bol osvedčený Notárskou zápisnicou č. N 1082/2016, NZ 30028/2016, NCRIs 30850/2016 zo dňa 24.8.2016 vyhotovenou notárom JUDr. Petrom C., so sídlom M.R.Štefánika 14, Nové Zámky. Notár uviedol, že dražba sa uskutočnila na základe oznámenia súvisiaceho s dražbou majetku podliehajúceho konkurzu, ktoré bolo zverejnené v Obchodnom vestníku s dňom vydania 13.7.2016. Čas otvorenia dražby bol o 13:00 hod, jednalo sa o druhé kolo dražby. Podľa vyjadrenia dražobníka sa dražba uskutočňuje v zmysle ust. § 92 ods. 1 písm. d) ZKR za primeraného použitia ZoDD a záväzného pokynu zástupcu veriteľov - Slovenskej konsolidačnej, a.s. predmetom dražby boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Vráble, zapísané na LV č. 4254, a to parcely registra „C“ parcelné č. 1284 - 656 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorcia, parcelné č. 1291/15 - 116 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorcia, parcelné č. 1291/16 - 701 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorcia, parcelné č. 1291/17 - 180 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorcia, obytný dom súpisné č. 858 na parcelnom čísle 1284, byt č. 5 na 1. poschodí, vchod o.č. 2, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v 7860/109644, pričom opis predmetu dražby bol určený v znaleckom posudku Ing. Štefana Motúza č. 89/2016. Všeobecná hodnota predmetu dražby bola v zmysle uvedeného znaleckého posudku stanovená sumou vo výške 55 300 eur, najnižšie podanie bolo stanovené na sumu vo výške 49 770 eur, minimálne prihodenie bolo 500 eur. Do zoznamu dražobníkov bol zapísaný jeden účastník dražby, ktorému bolo pridelené účastnícke číslo 1. Dražbu otvoril licitátor a predniesol všetky informácie a poučenia týkajúce sa predmetnej dražby, potom predniesol najnižšie podanie podľa oznámenia o dražbe vo výške 49 770 eur, na ktoré sa nikto neprihlásil, preto dražobník postupne v zmysle záväzného pokynu veriteľa znižoval vyvolávaciu cenu. Predmet dražby bol vydražený za cenu 38 770 eur, vydražiteľom sa stal žalovaný v 2. rade, ktorému bol udelený príklep.

25. Pred posúdením merita prejednávaneho sporu súd v tomto konaní v prvom rade skúmal aktívnu aj pasívnu legitímáciu strán a zaoberal sa prípustnosťou tejto žaloby.

26. Podľa § 137 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP) žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o:

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určenia, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo
- d) určenia právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

27. Žalovaná v 1. rade v konaní vyslovila pochybnosť o tom, či na strane žalovanej v 1. rade existuje naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dobrovoľnej dražby a aj z tohto dôvodu žiadala žalobu zamietnuť. Tu súd poukazuje na vyššie citované ustanovenie § 137 CSP. V prejednanom prípade ide o žalobu prípustnú v zmysle písm. d) uvedeného zákonného ustanovenia, teda ide o žalobu o určenie právnej skutočnosti, pričom prípustnosť takejto žaloby vyplýva z ustanovení osobitného predpisu, ktorým je ZoDD. Žalobkyňa v tomto prípade nemusí preukazovať naliehavý právny záujem na určení, ktoré podanou žalobou žiada.

28. Pokiaľ ide o námietku žalovanej v 1. rade o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobkyne v tomto konaní, súd považuje za potrebné uviesť, že skúmanie vecnej legitímácie, či už aktívnej alebo pasívnej, je nevyhnutnou súčasťou každého súdneho konania, pričom súd vecnú legitímáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiadna zo strán nenamieta, kde zistenie nedostatku vecnej legitímácie má za následok zamietnutie žaloby. Vecná legitímácia vyplýva z hmotného práva a má ju ten, kto je podľa hmotného práva nositeľom uplatneného práva alebo povinnosti. Aktívnu vecnou legitímáciou sa rozumie také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva žalobcovi ním uplatnené právo, resp. mu vyplýva procesné právo si tento hmotnoprávny nárok uplatňovať, pasívnu legitímáciou sa rozumie hmotnoprávne postavenie, z ktorého žalovanému vyplýva určitá povinnosť. Preskúmanie vecnej legitímácie, či už aktívnej existencie tvrdeného práva na strane žalobcu alebo pasívnej existencie tvrdenej povinnosti na strane žalovaného, je tak imanentnou súčasťou súdneho konania (viď rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 2Cdo/205/2009).

29. Podľa § 21 ods. 2 ZoDD v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20170201>>).

30. Podľa § 21 ods. 4 ZoDD účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

31. Aktívna legitímácia žalobkyne podľa názoru súdu vyplýva z vyššie citovaného ustanovenia § 21 ods. 2 ZoDD. Žalobkyňa má postavenie dotknutej osoby, ktorá tvrdí, že boli porušené ustanovenia ZoDD pri realizovaní dobrovoľnej dražby, na podanie tejto žaloby preto je vecne legitimovaná. Pokiaľ ide o ďalších účastníkov tohto súdneho konania, osobitné zákonné ustanovenie § 22 ods. 4 ZoDD vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu (§ 78 ods. 1 CSP). Z pohľadu procesného práva ide o nútené procesné spoločenstvo, podmienkou procesnej prípustnosti takejto žaloby teda je, aby boli v súdnom konaní zúčastnené všetky taxatívne vymedzené subjekty (§ 21 ods. 4 ZoDD). Nie je pritom dôležité, na ktorej strane ktorý subjekt vystupuje. V prejednanom spore vystupuje predchádzajúci vlastník - žalobkyňa, navrhovateľ dražby - žalovaná v 1. rade, ktorá je zároveň dražobníkom, vydražiteľ - žalovaný v 2. rade. Súd konštatuje, že vecná legitímácia strán sporu je splnená.

32. Nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobkyne v tomto konaní žalovaná v 1. rade namietala s poukazom na rozhodnutia iných súdov (rozhodnutie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 9Co/11/2019, rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5Co/352/2016 zo dňa 28.6.2017), v ktorých boli žaloby zamietnuté vychádzajúc z toho, že správca koná v mene úpadcu a výlučne správca je preto oprávnený nakladať s majetkom úpadcu. Po tom, čo správca zapíše oprávnenne majetok tretej osoby do súpisu majetku, je podľa žalovanej v 1. rade uvedená argumentácia na mieste aj vo vzťahu k tretej osobe, v mene ktorej podľa ust. 79 ods. 2 ZKR správca koná a teda konanie správcu je aj konaním tretej osoby.

33. Podľa § 44 ods. 1 ZKR oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu; správca pritom koná v mene a na účet úpadcu.

34. Podľa § 47 ods. 5 ZKR súdne a iné konania, ktoré sa týkajú majetku podliehajúceho konkurzu patriaceho úpadcovi, možno po vyhlásení konkurzu začať len na návrh správcu, návrhom podaným voči správcovi v súlade s týmto zákonom alebo z podnetu orgánu príslušného na konanie, pričom účastníkom konania namiesto úpadcu je správca.

35. Podľa § 76 ods. 1 ZKR súpis majetku podstát (ďalej len „súpis“) je listina oprávňujúca správcu speňažiť spísaný majetok. Súpis vyhotovuje správca podľa zoznamu majetku predloženého úpadcom, informácií od úpadcu a iných osôb, ako aj vlastných zistení a šetrení. Súpis správca vyhotovuje osobitne pre všeobecnú podstatu a osobitne pre každú oddelenú podstatu; pre posúdenie, či majetok tvorí oddelenú podstatu, sú rozhodujúce údaje uvedené v prihláške zabezpečenej pohľadávky až do márneho uplynutia lehoty na podanie návrhu na určenie pohľadávky, späťvzatia návrhu na určenie pohľadávky alebo rozhodnutia súdu o určení pohľadávky. Len čo je majetok zapísaný do súpisu, iná osoba ako správca nesmie majetok previesť, dlhodobo prenajať, zriadiť na ňom právo k cudzej veci alebo inak zmenšiť jeho hodnotu alebo likviditu.

36. Podľa § 79 ods. 1 ZKR pred tým, ako správca zapíše majetok tretej osoby zabezpečujúci záväzok úpadcu do súpisu, je povinný vyzvať tretiu osobu, aby do 30 dní od doručenia výzvy zaplatila k rukám správcu sumu rovnajúcu sa hodnote tohto majetku odsúhlasenú dotknutými zabezpečenými veriteľmi alebo prihlásenú sumu zabezpečenej pohľadávky, do ktorej je zabezpečená, ak je nižšia ako hodnota tohto majetku. Ak tretia osoba výzvu správcu splní, zabezpečovacie právo na majetku tretej osoby zanikne; ak ju nesplní, správca zapíše majetok tretej osoby do súpisu.

37. Podľa § 79 ods. 2 ZKR majetok tretej osoby zabezpečujúci záväzok úpadcu zapísaný do súpisu môže správca speňažiť podľa tohto zákona; správca pritom koná v mene tejto osoby.

38. Z vyššie citovaných ustanovení ZKR vyplýva, že do konkurznej podstaty patrí nielen majetok úpadcu, ale patrí sem i majetok tretích osôb, čo je aj situácia v prejednávanej spore, kedy bol do súpisu konkurznej podstaty zapísaný majetok tretej osoby (žalobkyne). Autori komentára k Zákonu o konkurze a reštrukturalizácii (Ďurica, M. Zákon o konkurze a reštrukturalizácii. Komentár. 3. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, k § 44) uvádzajú, že „tento majetok správca nielen spravuje, ale aj speňažuje. Pretože nejde o majetok úpadcu, ale tretích osôb, nemôže správca ohľadne tohto majetku vystupovať ako zástupca úpadcu. Správca je nesporne oprávnený speňažovať tento majetok, ktorý ex lege patrí do konkurznej podstaty. Pretože konkurzná podstata nemá právnu subjektivitu, správca vystupuje pri tomto majetku ako zákonný zástupca tretej osoby, s právami, akoby išlo o majetok úpadcu.“

39. Len čo bol majetok zapísaný do súpisu, iná osoba ako správca nesmie majetok previesť, dlhodobo prenajať, zriadiť na ňom právo k cudzej veci alebo inak zmenšiť jeho hodnotu alebo likviditu (§ 76 ods. 1 ZKR). Tieto právne účinky sa týkajú tak majetku úpadcu, ako aj majetku tretích osôb, bez ohľadu na to, či bol majetok do súpisu zapísaný oprávnenne alebo neoprávnenne. To, že sa majetok tretej osoby zapíše do súpisu však neznamená, že by správca v dôsledku toho nadobudol oprávnenie s ním nakladať v tom rozsahu, ako je to v prípade majetku, ktorý patrí úpadcovi (§ 44 ods. 1 ZKR). ZKR v tomto smere zveruje do pôsobnosti správcu len možnosť konať v mene tretej osoby pri speňažení majetku. Podľa názoru súdu je nutné preto rozlišovať, či je v súpise konkurznej podstaty zapísaný majetok úpadcu alebo majetok tretej osoby. Aj Krajský súd v Žiline v rozsudku sp. zn. 13Cob/174/2013 zo dňa 28.5.2014 uviedol, že „vyhlásením konkurzu prechádzajú na správcu dispozičné oprávnenia len z úpadcu, nie z tretích osôb, a v prípade, že sa majetok tretej osoby zapíše do súpisu, dispozičné oprávnenia (v

obmedzenom rozsahu) nadobúda až po tomto zápise (§ 79 ods. 2 ZKR). Zápis do súpisu v zmysle ust. § 79 ods. 1 ZKR neznamená nadobudnutie vlastníckeho práva, ale len obmedzenie práva tretej osoby k tomuto zapísanému majetku. To znamená, že pokiaľ predmetné nehnuteľnosti boli zapísané do konkurznej podstaty, nie je možné vyhodnotiť právne účinky zápisu do konkurznej podstaty správcom s účinkami konštitutívnymi, predmetný zápis nie je listinou osvedčujúcou vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam, ale len právo (obmedzené) nakladať s ním v rozsahu vymedzenom v ust. § 76 ods. 1 ZKR, keďže zákon v zmysle ust. § 79 ods. 2 ZKR zveruje do pôsobnosti správcu možnosť konať v mene tretej osoby pri speňažení majetku. Teda v zhode s prvostupňovým súdom i odvolací súd zápis tohto majetku do súpisu nevníma a nehodnotí ako právnu skutočnosť s dôsledkom straty aktívnej legitimácie žalobcu ako vlastníka domáhať sa ochrany svojho vlastníckeho práva voči tomu/tým, ktorý/í podľa do jeho vlastníctva neoprávneným užívaním zasahuje/ú.“ ZKR v ustanovení § 79 ods. 2 síce správcovi konkurznej podstaty výslovne zveruje možnosť konať v mene tretej osoby pri speňažovaní majetku, z tohto zákonného ustanovenia však nie je možné vyvodiť, že správca vystupuje ako zástupca tretej osoby aj vo všetkých súdnych sporoch ohľadom majetku zapísaného do podstaty. Ohľadne tohto majetku správca ako zástupca tretej osoby nevystupuje, preto oprávnenie vystupovať v súdnom konaní a teda i právo podať takúto žalobu tretia osoba nestráca. Na podanie tejto žaloby je žalobkyňa aktívne vecne legitimovaná.

40. S poukazom na vyššie uvedené súd dospel k záveru, že je daná vecná legitimácia strán sporu a žaloba je procesne prípustná a ďalej sa zaoberal meritom prejednávaneho sporu.

41. Predmetom tohto konania je určenie neplatnosti dražby nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalobkyne, ktorá dražba bola realizovaná v konkurznom konaní. Je potrebné pripomenúť, že sporná nehnuteľnosť bola pôvodne v bezpodielovom spoluvlastníctve úpadcu a žalobkyne. Po vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu Ing. Milan Reischl MIROKATA bola medzi žalobkyňou a úpadcom zastúpeným predchádzajúcou správkyňou konkurznej podstaty uzavretá dohoda o vyporiadaní BSM. Na základe tejto dohody, ktorej obsah schválil Okresný súd Nitra uznesením č. k. 18C/138/2013 - 20 zo dňa 15.10.2013, žalobkyňa nadobudla výlučné vlastnícke právo k spornému bytu a zároveň sa zaviazala uhradiť v prospech konkurznej podstaty sumu vo výške 22 500 eur. Na nehnuteľnosti naďalej aj po uzavretí dohody o vyporiadaní BSM zostalo záložné právo v prospech veriteľa Slovenská konsolidačná a.s. Z uvedeného je nepochybné, že záložný veriteľ mal právo domáhať sa uspokojenia svojej pohľadávky predajom zálohu. Sporná nehnuteľnosť už vo výlučnom vlastníctve žalobkyne avšak zaťažená záložným právom za účelom zabezpečenia záväzkov úpadcu bola správkyňou konkurznej podstaty úpadcu zapísaná do súpisu oddelenej podstaty a následne speňažená formou dobrovoľnej dražby. Keďže správca (žalovaná v 1. rade) speňažovala majetok podliehajúci konkurzu inak ako predajom podniku alebo podstatnej časti majetku patriaceho podniku, mohla v zmysle § 92 ods. 6 ZKR tento majetok speňažiť v rozsahu záväzného pokynu len dražbou.

42. Ustanovenie § 92 ods. 6 ZKR k speňažovaniu majetku dražbou uvádza len to, že na dražbu organizovanú správcom sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu; oznámenia súvisiace s dražbou správca zverejňuje v Obchodnom vestníku. Toto je v podstate jediné ustanovenie ZKR, ktorým tento zákon bližšie upravuje práva a povinnosti dotknutých subjektov v súvislosti s dražbou nehnuteľnosti realizovanej v konkurznom konaní. Jednotlivé konkrétne ustanovenia ZoDD, ktoré sa majú na dražbu v konkurznom konaní použiť, ZKR presne nešpecifikuje.

43. Z citovaného zákonného ustanovenia teda vyplýva len to, že ZoDD sa na dražbu v konkurznom konaní použije primerane. Pod pojmom primerane je podľa názoru súdu nutné chápať použitie tých ustanovení, ktoré sú zlučiteľné so zmyslom a účelom toho zákona, ktorý na primerané použitie ustanovení iného právneho predpisu odkazuje. Aby bolo možné zistiť, ktoré z ustanovení odkazovaného právneho predpisu (ZoDD) je možné na úpravu práv a povinností jednotlivých subjektov použiť, je potrebné zamyslieť sa nad zmyslom a účelom odkazujúceho zákona (ZKR).

44. ZKR upravuje riešenie úpadku dlžníka speňažením majetku dlžníka a kolektívnym uspokojením jeho veriteľov alebo postupným uspokojením veriteľov dlžníka spôsobom dohodnutým v reštrukturalizačnom pláne; zákon upravuje aj riešenie hroziaceho úpadku dlžníka a oddĺženie fyzickej osoby (§ 1 ZKR). Konkurz možno vyhlásiť vo vzťahu k subjektu, ktorý je v úpadku, čo znamená, že je platobne neschopný alebo predĺžený. Zjednodušene pre toto konanie možno uviesť, že konkurz sa týka dlžníkov neschopných uhrádzať svoje splatné peňažné záväzky vo vzťahu k svojim (aspoň dvom) veriteľom,

zároveň musí ísť o dlžníkov, ktorí majú aspoň nejaký majetok, ktorý je možné v konkurznom konaní speňažiť a po jeho speňažení rozdeliť medzi veriteľov v súlade s pravidlami ZKR. Práve speňaženie majetku a pomerné uspokojenie veriteľov dlžníka je podstatou úlohou konkurzu a v tomto podľa názoru súdu spočíva i účel samotného ZKR, ktorý jednotlivé práva a povinnosti subjektov konkurzného konania upravuje. Doc. JUDr. Ďurica M., PhD. v publikácii Konkurné právo na Slovensku a v Európskej únii, Eurokódex 2005 uvádza, že „funkciou konkurzu je jednak sanácia, teda izolovať ekonomický subjekt, ktorý je zdrojom ekonomických porúch ohrozujúcich jeho okolie, ďalej relokácia ekonomických zdrojov takého subjektu v prospech úspešnejších účastníkov trhu a konečne z výťažku z relokácie spravodlivé uspokojenie, nie však dostatočné, veriteľov.“ Z ustanovení ZKR vyplýva, že účelom tohto zákona je v súlade s pravidlami v ňom uvedenými doriešiť postavenie dlžníkov v úpadku a speňažením ich majetku pomerným spôsobom uspokojiť jednotlivých ich veriteľov. V žiadnom z ustanovení ZKR sa neuvádza, že účelom ZKR by mala byť ochrana majetku úpadcu, prípadne tretích osôb vo vzťahu k ich majetku zahrnutého do konkurzu. Tým súd nechce uviesť, že majetok podliehajúci konkurzu je možné speňažiť akokoľvek, práve naopak, ZKR stanovuje pravidlá, ktoré je nutné pri speňažovaní majetku dodržať, na tieto je však nutné nazerať v súlade s podstatou a účelom samotného ZKR, ktorým je v prvom rade speňaženie tohto majetku a uspokojenie veriteľov.

45. Zákonodarca podrobné použitie jednotlivých ustanovení ZoDD na dražbu realizovanú v rámci konkurzného konania nevymedzil, preto je podľa názoru súdu potrebné na dražbu realizovanú v konkurze aplikovať práve tie ustanovenia ZoDD, ktoré sú v súlade s účelom, cieľom a funkciami konkurzu. Konkurné konanie je ovládané zásadou rýchlosti a hospodárnosti. Zásada rýchlosti konania je vyjadrená predovšetkým množinou procesných lehôt pre procesné úkony súdu, účastníkov konania i ďalšie orgány ako veriteľský výbor či schôdza veriteľov, prípadne iných zúčastnených osôb, predovšetkým správcu. Požiadavka rýchlosti je explicitne vyjadrená aj v niektorých ustanoveniach ZKR, napr. ust. § 91 vyžaduje, aby bol pri speňažovaní majetku podliehajúceho konkurzu získaný čo najvyšší výťažok, v čo najkratšom čase, s vynaložením čo najnižších nákladov. Z ďalšieho ustanovenia § 3 zákona č. 8/2005 Z. z. o správcoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov vyplývajú jednotlivé povinnosti správcu v konkurznom konaní, medzi inými ide o povinnosť vykonávať správcovskú činnosť čestne, zodpovedne a svedomito, s odbornou starostlivosťou, s využitím všetkých svojich skúseností a odborných vedomostí a bez zbytočných prietahov. Aj z uvedeného je zrejmé, že správca má majetok speňažovať majúc na zreteli požiadavku rýchlosti a hospodárnosti konkurzného konania. ZoDD stanovuje nepochybne prísnejšie pravidlá pre predaj majetku formou dobrovoľnej dražby, než ako je vhodné pre prípad dražby realizovanej v rámci konkurzného konania, pričom ich striktné dodržiavanie by v konečnom dôsledku mohlo viesť k celkovému spomaleniu speňažovania a pokiaľ by boli ustanovenia ZoDD dodržané bez výnimky, tak ako to naznačila i žalobkyňa, mohlo by sa stať, že majetok by sa na dražbe nepodarilo speňažiť vôbec ani po opakovaných pokusoch, čo určite nie je v súlade s ustanoveniami ZKR. Toto cieľom zákonodarcu, ktorý stanovil len „primerané“ použitie ZoDD na dražbu v konkurznom konaní, zaiste nebolo. Pojem „primerané použitie zákona“ nie je možné chápať tak, že sa tento zákon použije na riešenie všetkých otázok, ktoré ZKR neupravuje. Súd zastáva názor, že pokiaľ by bolo zámerom zákonodarcu vymedziť jednoznačne konkrétne ustanovenie ZoDD, ktoré je nutné v prípade dražby realizovanej v konkurznom konaní dodržať, túto požiadavku by zahrnul do textu ZKR iným spôsobom ako len odkázaním na „primerané použitie zákona“, uviedol by jednoznačne odkaz na konkrétne zákonné ustanovenie. Pokiaľ by zákonodarca mienil upraviť vzájomný vzťah právnych predpisov tak, že sa majú bez výnimky použiť všetky ustanovenia všeobecného právneho predpisu, nebol by zákonodarca do textu ustanovenia § 92 ods. 6 ZKR uviedol, že ZoDD sa má použiť „primerane“, ale použitie zákona by vyjadril iným spôsobom, napr. tak, že na konanie, prípadne otázky neupravené týmto zákonom sa použijú ustanovenia ZoDD, ak tento zákon neustanovuje inak. Takáto úprava vyplýva napr. zo vzájomného vzťahu zákona č. 161/2015 Z. z. Civilný mimosporový poriadok a zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (viď § 2 ods. 1 CMP), zo vzájomného vzťahu zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (viď ust. § 110 Zákona o rodine), zo vzájomného vzťahu zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonníka práce a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (viď ust. § 1 ods. 4 Zákonníka práce), ktoré vymenované predpisy sú vo vzťahu lex specialis a lex generalis, čo znamená, že ustanovenia všeobecného právneho predpisu sa na právny vzťah použijú subsidiárne. Subsidiárna pôsobnosť všeobecnej právnej úpravy znamená, že ak určitá otázka nie je v špeciálnom právnom predpise doriešená a táto otázka je doriešená vo všeobecnom právnom predpise, použije sa úprava všeobecného právneho predpisu s tým, že pokiaľ sa určité ustanovenia všeobecného právneho predpisu použiť nemajú, je ich použitie v špeciálnom právnom predpise vylúčené, prípadne špeciálny právny predpis obsahuje osobitnú úpravu.

46. Pojem „primerané použitie zákona“ podľa ust. § 92 ods. 6 ZKR je potrebné chápať tak, že na dražbu v konkurze sa nepoužijú všetky ustanovenia ZoDD, ale je len tie z nich, ktoré sú v súlade s podstatou, zmyslom, funkciami a účelom konkurzu. Podľa názoru súdu ide predovšetkým o ustanovenia upravujúce predmet právnej úpravy, vymedzenie základných pojmov, postup a priebeh dražby, ustanovenia o nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu dražby, ako aj možnosť neplatnosť dražby napadnúť žalobou na súde. Na druhej strane sa na dražbu v konkurze neaplikujú ustanovenia o doručovaní a podľa názoru súdu nie je možné aplikovať ani ustanovenia § 16 ods. 6, 7 ZoDD, čo súd odôvodňuje nižšie.

47. Žalobkyňa v konaní poukazovala predovšetkým na porušenie nasledujúcich ustanovení ZoDD: § 17 ods. 5 pri prvej dražbe, § 22 ods. 4 posledná veta pri opakovanej dražbe, § 12 ods. 4 ZoDD a § 16 ods. 6 a 7 ZoDD.

48. Podľa § 199 ods. 1 ZKR v znení účinnom do 31.12.2017 ak tento zákon neustanovuje inak, uznesenia a iné písomnosti súdu sa v konaniach podľa tohto zákona doručujú ich zverejnením v Obchodnom vestníku. Uznesenie, ktoré sa zverejňuje v Obchodnom vestníku, sa zverejňuje bez odôvodnenia.

49. Podľa § 17 ods. 5 ZoDD v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe: a) navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa, vlastníkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa, b) osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby záložné alebo iné právo zapísané v katastri nehnuteľností, v Notárskom centrálnom registri záložných práv, v evidencii podľa osobitných zákonov alebo v listinách osvedčujúcich vlastnícke právo k predmetu dražby a nevyhnutných na nakladanie s ním, c) ak je predmetom dražby byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné právo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností, a tiež príslušnému okresnému úradu na vyznačenie poznámky, d) ak je predmetom dražby hnutelná vec, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby predkupné právo k predmetu dražby, e) ak je predmetom dražby spoluvlastnícky podiel k veci, ostatným spoluvlastníkom k tejto veci oznámeným navrhovateľom dražby (§ 16 ods. 3 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20170201>>), f) ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, správcovi dane príslušnému podľa miesta trvalého pobytu alebo miesta podnikania vlastníka nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti, ak je vlastníkom fyzickou osobou, alebo podľa sídla vlastníka, ak je vlastníkom právnickou osobou, a správcovi dane, v ktorého obvode sa nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť nachádza, g) ak je predmetom dražby podnik alebo jeho časť, Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky, h) ak je predmetom dražby majetok právnickej osoby, ktorej zakladateľom alebo zriaďovateľom je štát, aj orgánu štátu vykonávajúcemu práva zakladateľa, zriaďovateľa, spoločníka alebo člena tejto právnickej osoby, i) notárovi, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou [(ods. 1 písm. k)].

50. Podľa § 22 ods. 4 ZoDD ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, uverejní dražobník oznámenie o konaní opakovanej dražby s náležitosťami podľa § 17 ods. 1 písm. a) až f) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20170201>> v registri dražieb najmenej desať dní pred začatím dražby. Ak sa oznámenie o dražbe zverejnilo v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20170201>>, dražobník v ňom bez zbytočného odkladu zverejní aj oznámenie o konaní opakovanej dražby; na náležitosti oznámenia o konaní opakovanej dražby sa vzťahuje § 17 ods. 1 písm. a) až f) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20170201>>. V lehote najmenej desať dní pred začatím opakovanej dražby zašle dražobník oznámenie o opakovanej dražbe aj osobám podľa § 17 ods. 5 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20170201>>. Ostatné ustanovenia § 17 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20170201>> sa použijú primerane.

51. Žalobkyňa v konaní namietala, že jej nebolo doručené oznámenie o dražbe a to ani pri 1. dražbe a ani pri opakovanej dražbe, poukazovala na rozlišovanie medzi doručovaním a zverejňovaním písomností podľa ZKR. Ako už súd uviedol vyššie, z ustanovenia § 92 ods. 6 ZKR vyplýva primerané použitie ZoDD na dražbu v konkurznom konaní. Z ustanovení ZoDD sa na dražbu v konkurze aplikujú tie, ktoré sú v súlade s cieľmi a účelom konkurzného konania. Otázka primeraného použitia ustanovení všeobecného predpisu je na mieste tam, kde tieto otázky osobitný predpis neupravuje. Z ustanovenia § 199 ZKR vyplýva, že uznesenia súdu sa zásadne doručujú zverejnením v Obchodnom vestníku. V osobitnom predpise, ktorým je ZKR, je práve otázka zverejňovania písomností v Obchodnom vestníku *expressis*

verbis upravená aj vo vzťahu k oznámeniam súvisiacich s dražbou. Tým, že oznámenie o dražbe bolo zverejnené, možno ho vo vzťahu k žalobkyni považovať za doručené.

52. K inému záveru nie je možné dôjsť ani výkladom ustanovenia § 199 ZKR. Tu si súd dovoľuje upozorniť, že predmetné ustanovenie bolo s účinnosťou od 1.1.2018 novelizované, súd pri posudzovaní správnosti doručovania oznámení o dražbe žalobkyni vychádzal zo znenia ustanovenia § 199 ZKR účinného do 31.12.2017. Z uvedeného zákonného ustanovenia je zrejmé, že ZKR od ustanovení CSP odlišným spôsobom upravuje doručovanie rozhodnutí a iných písomností súdu, správcu a veriteľských orgánov. Z týchto dôvodov sa ustanovenia CSP upravujúce doručovanie použijú len vtedy, ak to ZKR ustanovuje. Doručovanie rozhodnutí, ale aj iných písomností všetkým účastníkom konania podľa ustanovení CSP by bolo finančne a časovo náročné. Nedoručenie čo len jednému veriteľovi, ktorý je účastníkom konania, by znemožnilo plynule postupovať v konaní (Ďurica, M. Zákon o konkurze a reštrukturalizácii. Komentár. 3. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, k § 199). Autori komentára k ZKR ďalej uvádzajú, že uznesenia súdu vydané v konaní sa podľa ZKR zásadne doručujú zverejnením v Obchodnom vestníku. Uznesenie a iné písomnosti súdu, ktoré sa doručujú prostredníctvom zverejnenia v Obchodnom vestníku, sa zverejňujú bez odôvodnenia. Zverejnením uznesenia alebo inej písomnosti súdu je rozhodnutie alebo iná písomnosť doručená všetkým účastníkom, a ak to ZKR ustanovuje, tak aj iným osobám. Za deň doručenia uznesenia alebo inej písomnosti súdu, ktoré sa doručujú zverejnením v Obchodnom vestníku, sa považuje nasledujúci deň po ich zverejnení (§ 199 ods. 9 ZKR). ZKR výslovne ustanovuje len celkom výnimočne, že uznesenie alebo iná písomnosť súdu sa nedoručuje zverejnením v Obchodnom vestníku. Súd takéto rozhodnutia a iné písomnosti súdu potom doručuje podľa ustanovení CSP (napr. uznesenie, ktorým súd odmietne návrh na vyhlásenie konkurzu - § 14 ods. 1). Pokiaľ sa má písomnosť doručovať v zmysle ustanovení CSP, je to v jednotlivých ustanoveniach ZKR výslovne uvedené. Pretože ZKR vo vzťahu k písomnostiam týkajúcim sa dražby iný spôsob doručovania ako zverejnením v Obchodnom vestníku neupravuje, ich zverejnenie v Obchodnom vestníku tak podľa názoru súdu plne nahrádza doručovanie.

53. V konaní nebolo sporné, že oznámenia o dražbách, tak pri prvej dražbe ako aj pri opakovanej dražbe boli zverejnené v Obchodnom vestníku. Uvedené má aj vo vzťahu žalobkyni taký účinok, že tieto písomnosti sa považujú za doručené.

54. Súd si tu dovoľuje poukázať na skutočnosť, že aj z jednotlivých listinných dôkazov predložených žalovanou v 1. rade (žalobkyni adresované výzvy na predloženie dokladov zo dňa 5.4.2016, 15.4.2016, výzva na zaplatenie zabezpečenej pohľadávky z 2.11.2015) ako aj zo skutočnosti, že žalobkyňa bola manželkou úpadcu a bola prítomná aj pri ohliadke nehnuteľnosti znalcom (4.4.2016) je zrejmé, že žalobkyňa musela mať vedomosť o tom, že nehnuteľnosť bola zapísaná do oddelenej podstaty a táto bude v konkurze speňažená.

55. Žalobkyňa ďalej poukazuje na porušenie ustanovenia § 12 ods. 4 ZoDD, namieta, že jej nebol doručený znalecký posudok, a preto nemala možnosť vzniesť voči nemu námietky či dať vyhotoviť iný znalecký posudok.

56. Je zrejmé, že z ustanovenia § 12 ods. 4 ZoDD vyplýva dražobníkovi povinnosť zasláť vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok iba v prípade, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ. Vzhľadom k tomu, že v danom prípade bola navrhovateľom dražby žalovaná v 1. rade ako správkyňa konkurznej podstaty úpadcu, teda išlo o inú osobu oprávnenú navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona (ZKR) a navrhovateľom dražby nebol záložný veriteľ, je ustanovenie § 12 ods. 4 ZoDD na daný prípad neaplikovateľné. Žalovaná v 1. rade nebola povinná zasláť žalobkyni znalecký posudok, námietka žalobkyne o nezaslaní znaleckého posudku je preto nedôvodná.

57. Žalobkyňa ďalej namietala porušenie ustanovení § 16 ods. 6 a 7 ZoDD.

58. Podľa § 16 ods. 6 ZoDD vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a ak ide v poradí o prvú dražbu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 90 % hodnoty predmetu dražby, ktorým je byt alebo dom, v ktorom

má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch, ak ide v poradí o prvú dražbu nižšie ako 80 % hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

59. Podľa § 16 ods. 7 ZoDD v zmluve možno dohodnúť aj oprávnenie licitátora znížiť najnižšie podanie a zároveň sa uvedie suma, o ktorú je najnižšie podanie možné znížiť; v prípade výkonu záložného práva najnižšie podanie nie je možné dohodnúť nižšie, ako ustanovuje tento zákon.

60. Podľa § 83 ods. 1 písm. b) ZKR príslušný orgán je oprávnený uložiť správcovi záväzný pokyn, ako postupovať, ak ide o speňaženie majetku tvoriaceho oddelenú podstatu.

61. Podľa § 83 ods. 3 ZKR ak príslušný orgán uloží správcovi pokyn, ktorý je v rozpore s oprávnenými záujmami dotknutých veriteľov alebo pravidlami speňažovania ustanovenými týmto zákonom, správca splnenie pokynu odmietne a vyzve príslušný orgán, aby v určenej lehote pokyn v súlade s vytknutými vadami upravil. Ak príslušný orgán vytknuté vady neodstráni alebo sa v určenej lehote nevyjadrí, správca požiada súd, aby vydal uznesenie, ako postupovať; uznesením súdu je správca viazaný. Súd pri vydaní uznesenia zohľadní oprávnené záujmy dotknutých veriteľov a ich vyjadrenia a vyjadrenia príslušného orgánu. Uznesenie súd vždy doručí správcovi.

62. Podľa § 84 ods. 1 ZKR správca je povinný vo veciach, v ktorých je príslušný orgán oprávnený uložiť správcovi záväzný pokyn, požiadať príslušný orgán o uloženie pokynu, ako postupovať pred tým, ako urobí prvý právny úkon v tejto veci. V týchto veciach môže správca urobiť prvé právne úkony, až keď príslušný orgán uloží správcovi pokyn, ako postupovať alebo až keď súd rozhodne, ako postupovať.

63. Z ustanovení ZKR vyplýva, že správca je povinný vo všetkých veciach, v ktorých je príslušný orgán oprávnený udeliť mu záväzný pokyn, o udelenie záväzného pokynu požiadať, a to ešte predtým ako urobí prvý právny úkon vo veci. Ak príslušný orgán záväzný pokyn vydá, je správca povinný v zmysle tohto pokynu postupovať. ZKR nestanovuje pre orgány oprávnené záväzným pokynom udeľovať nijaké podmienky. Z ustanovenia § 83 ods. 3 ZKR však možno vyvodiť, že záväzný pokyn nesmie byť v rozpore s oprávnenými záujmami dotknutých veriteľov alebo pravidlami speňažovania ustanovenými v ZKR. Záväzným pokynom príslušných orgánov sú určitou formou dohľadu príslušného orgánu nad správcom pri správe a speňažovaní majetku. Záväzným pokynom príslušný orgán právne relevantným spôsobom vyjadruje svoju vôľu pri správe alebo speňažení majetku alebo pri inom postupe správcu v konkurze, ktorým je správca viazaný, ak súd nerozhodne inak. Tento inštitút posilňuje vplyv veriteľov alebo iného procesného subjektu na postup v konkurznom konaní. Pri predaji majetku, ktorý patrí do oddelenej podstaty, je príslušným orgánom oprávneným dávať správcovi záväzný pokyn pri speňažovaní majetku zabezpečený veriteľ.

64. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že zabezpečený veriteľ Slovenská konsolidačná, a.s. dňa 19.1.2016 udelil žalovanej v 1. rade záväzný pokyn o spôsobe speňažovania majetku zaradeného do oddelenej podstaty. V jeho intenciách žalovaná v 1. rade vyhlásila prvé a opakované kolo dražby. Nehnuteľnosť sa v 1. kole dražby nepodarilo speňažiť, preto žalovaná v 1. rade vyhlásila druhé kolo dražby, kde v zmysle záväzného pokynu zabezpečeného veriteľa bolo najnižšie podanie stanovené vo výške 90 % všeobecnej hodnoty predmetu dražby, t. j. v sume vo výške 49 770 eur. Zabezpečený veriteľ stanovil v podmienkach možnosť zníženia ceny predmetu dražby na úroveň 70 % všeobecnej hodnoty predmetu dražby, čo pri cene nehnuteľnosti vo výške 55 300 eur predstavovalo sumu vo výške 38 710 eur. Zároveň priamo v záväznom pokyne uviedol, že možnosť zníženia najnižšieho podania nesmie byť uvedená v oznámení o dražbe. Z notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby ako aj z nesporných vyjadrení strán mal súd preukázané, že nehnuteľnosť bola vydražená za sumu vo výške 38 770 eur.

65. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaná v 1. rade pri speňažovaní majetku vo vlastníctve žalobkyne postupovala podľa záväzného pokynu zabezpečeného veriteľa. Týmto záväzným pokynom bola žalovaná v 1. rade viazaná, záväzný pokyn mohla odmietnuť len v prípadoch vymedzených v § 83 ods. 3 ZKR, teda v prípade, ak by išlo o záväzný pokyn, ktorý je v rozpore s oprávnenými záujmami dotknutých veriteľov alebo pravidlami speňažovania. V danom prípade podľa názoru súdu nebol naplnený ani jeden z uvedených predpokladov, žalovaná v 1. rade podľa názoru súdu postupovala v súlade so zákonom, v zmysle princípov konkurzného konania a podľa záväzného pokynu zabezpečeného veriteľa.

66. Pokiaľ ide o preskúvanie záväzného pokynu, súd konštatuje, že v tomto konaní ani nie je oprávnený záväzný pokyn príslušného orgánu podľa ust. § 82 ods. 1 ZKR preskúmať. Toto preskúvanie je možné len postupom vyplývajúcim zo ZKR, ktorý takéto oprávnenia priznáva výlučne správcovi úpadcu alebo konkurznému súdu. V súlade s § 41 ZKR dohľad nad činnosťou správcu vykonáva konkurzný súd, iný súd v inom konaní do priebehu konkurzného konania zasahovať nemôže (stanovisko obchodného kolégia Najvyššieho súdu SR - S63/2003Zb. č. 4/2003, str. 20-30). V tomto konaní preto súd nie je oprávnený záväzný pokyn zrušovať alebo vyslovovať jeho neplatnosť. Záväzný pokyn príslušného orgánu nie je právnym úkonom, neplatnosti ktorého by sa mohla žalobkyňa domáhať spôsobom uvedeným v podanej žalobe, t. j. domáhať sa neplatnosti samotnej dražby. Predmetný pokyn správkyňa a ani konkurzný súd žiadnym spôsobom nenamietol, v dôsledku čoho ide o pokyn pre žalovanú v 1. rade ako správkyňu konkurznej podstaty záväzný a z uvedeného je zrejmé, že žalovanej v 1. rade vznikla povinnosť záväzný pokyn rešpektovať a riadiť sa ním pri speňazovaní majetku úpadcu.

67. Ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt, ustanovenie § 16 ods. 6 ZoDD výrazným spôsobom limituje dražobníka pri speňazovaní tohto majetku, pretože toto ustanovenie určuje minimálnu cenu, za ktorú je možné takýto majetok speňažiť. V prípade, ak sa nenájde na dražbe záujemca ochotný urobiť podanie v zákonom predpokladanej výške, je dražba neúspešná a takúto nehnuteľnosť nie je možné speňažiť. Podľa názoru súdu uvedené ustanovenie celkom nezodpovedá účelu a zmyslu konkurzu, preto sa súd opäť prikláňa k záveru, že ustanovenie § 16 ods. 6 ZoDD sa na dražbu nehnuteľností realizovaných v konkurznom konaní nevzťahuje. Rovnaká situácia nastala i v prejednávanom prípade, kedy nehnuteľnosť v prvom kole dražby speňažená nebola a podarilo sa ju speňažiť až v druhom kole dražby za sumu zodpovedajúcu 70,11 % ceny určenej podľa znaleckého posudku. Je nepochybné, že pokyn zabezpečeného veriteľa bol v súlade so záujmami veriteľov, pretože takto sa nehnuteľnosť podarilo v ďalšom kole dražby speňažiť aspoň za sumu vo výške 38 770 eur, to znamená, že sa podarilo získať v prospech konkurznej podstaty sumu, ktorá mohla byť rozdelená medzi veriteľov.

68. S poukazom na uvedené súd zhŕňa, že záväzný pokyn zabezpečeného veriteľa bol v súlade s pravidlami speňazovania a zároveň bol v súlade so záujmami veriteľov. Žalovaná v 1. rade nemala možnosť tento záväzný pokyn odmietnuť či neakceptovať a musela ho rešpektovať, nebola oprávnená ani akýmkoľvek spôsobom tento pokyn modifikovať. Pokiaľ žalovaná v 1. rade uvedeným spôsobom nehnuteľnosť speňažila, konala tak v súlade s pravidlami speňazovania a v súlade s ustanoveniami ZKR.

69. Na zdôraznenie správnosti uvedeného si súd dovoľuje poukázať i na bežnú prax súdov, ktoré aj v iných obdobných prípadoch ako subjekty oprávnené dávať správcovi záväzné pokyny nie výnimočne udeľujú správcovi záväzné pokyny, ktorými im umožňujú nehnuteľnosti speňažovať bez ohľadu na limity stanovené v ustanoveniach § 16 ods. 6 ZoDD. Na túto skutočnosť správne poukázala žalovaná v 1. rade, ktorá súdu predložila i niekoľko takýchto pokynov (č. I. 144 a nasl. súdneho spisu).

70. V oznámení o dražbe zverejnenom v Obchodnom vestníku č. 106/2016 zo dňa 2.6.2016 a v oznámení o dražbe zverejnenom v Obchodnom vestníku č. 134/2016 zo dňa 13.7.2016, tiež v notárskej zápisnici o dražbe bola ako dražobník označená JUDr. Tatiana Timoranská, správca úpadcu Ing. Milan Reischl, nar. 27.5.1956, bytom Kollárova 858/2, Vráble podnikajúci pod obchodným menom Ing. Milan Reischl, MIROKATA s miestom podnikania Kollárova 1199, 952 01 Vráble. Takéto označenie dražobníka považuje žalobkyňa za nesprávne a namieta, že pokiaľ žalovaná v 1. rade v zmysle ust. § 79 ods. 2 ZKR konala v mene tretej osoby, mala byť označená ako „JUDr. Tatiana Timoranská, správca úpadcu Ing. Milan Reischl MIROKATA, v mene vlastníka Eva Reischlová.“

71. Túto námietku súd považoval za nedôvodnú.

72. Nie je sporné, že žalovaná v 1. rade bola ustanovená za správcu dlžníka (úpadcu) Ing. Milan Reischl, nar. 27.5.1956, bytom Kollárova 858/2, Vráble podnikajúci pod obchodným menom Ing. Milan W., K. s miestom podnikania Kollárova 1199, 952 01 Vráble. Žalovaná v 1. rade ako správkyňa konkurznej podstaty úpadcu vykonávala jednotlivé úkony v konkurznom konaní a jej pozícii (správkyňa konkurznej podstaty úpadcu) zodpovedalo i jej označenie. Postavenie žalovanej v 1. rade (ako správkyňa konkurznej podstaty úpadcu) je jednoznačne dané, toto je v zhode s označením žalovanej v 1. rade na vyššie uvádzaných oznámeniach a v notárskej zápisnici a na tomto postavení nič nemení ani

tá skutočnosť, že žalovaná v konaní napadnutou dražbou speňažovala majetok inej osoby ako úpadcu. Nie je tak správny záver žalobkyne, že žalovaná v 1. rade v jej mene nekonala, keď takéto konanie vyplýva priamo z ustanovenia § 79 ods. 2 ZKR.

73. V odôvodnení tohto rozhodnutia súd opakovane akcentoval potrebu rozlišovania dražby vykonanej v rámci konkurzného konania a inej dobrovoľnej dražby (dražby mimo konkurzu). Súd potrebu rozlišovania uvedeného zdôrazňoval najmä preto, že na dražbu v konkurze nie je možné aplikovať bez výnimky všetky ustanovenia ZoDD, tak ako to naznačovala žalobkyňa, ale je potrebné na ňu nazerať práve s poukazom na účel, zmysel a podstatu konkurzného konania. Súd konštatuje, že žalobkyňa nepreukázala také porušenie ustanovení platných právnych predpisov, ktoré by odôvodňovali rozhodnutím určiť dražbu za neplatnú. Súd preto žalobu zamietol.

74. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa pomeru úspechu v zmysle § 255 ods. 1 CSP. Súd v tomto spore žalobu zamietol v celom rozsahu, preto možno konštatovať procesný úspech na strane žalovaných v 1. a 2. rade, ktorým súd voči žalobkyňi priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu (100 %).

75. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre. (§362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka tohto konania. (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 363 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP)

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že a) neboli splnené procesné podmienky, b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. (§ 365 ods. 1 CSP)

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. (§ 365 ods. 2 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.