

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 1Cob/109/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1216209020  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 05. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Sedláčková  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1216209020.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Andrey Sedláčkovej a členiek senátu JUDr. Marty Šašinkovej a JUDr. Moniky Školníkovej v právnej veci žalobcu: 1/ CHARTER TRAVEL s.r.o., Banšelova 23, Bratislava, IČO: 36 291 251 a žalobcu: 2/ FLASH HOLIDAY SK, s.r.o., Krížna 21, Bratislava, IČO: 36 284 858 proti žalovanému: 1/ UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČ: 649 48 242, vo veci jej organizačnej zložky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, Bratislava, IČO: 47 251 336, proti žalovanému: 2/ U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava (predtým Dražobná spoločnosť, a.s.), IČO: 35 849 703, zast. STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., Dunajská 15, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 36 795 038 a proti žalovanému: 3/ U. A. D., nar. XX.X.XXXX, X. XXXXX/XX, I.-E. A. o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a o odvolaní žalobcu 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II, č.k. 22Cb/211/2016-779 zo dňa 24.9.2018 takto

### rozhodol:

Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava II, č.k. 22Cb/211/2016-779 zo dňa 24.9.2018 potvrdzuje.

Žalovaným 1/, 2/ a 3/ sa priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcom 1/ a 2/ vo výške 100 %.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol. Súčasne priznal žalovaným 1/, 2/ a 3/ nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobcovia sa žalobou doručenou súdu dňa 30.5.2016 domáhali, aby súd určil, že dobrovoľná dražba, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N XXXX/XXXX, Nz XXXXX/XXXX, NCRis XXXXX/XXXX zo dňa 23.5.2016 vyhotovenou notárkou O.. A. Z., ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX (bližšie špecifikované v žalobnom návrhu), je neplatná, a to z dôvodu, že veriteľ pohľadávky (žalovaný 1/) nesprávne postupoval pri zabezpečení uspokojenia pohľadávky podľa zmluvy o kontokorentnom úvere.

3. Prvoinštančný súd mal na základe vykonaného dokazovania za preukázané, že dobrovoľná dražba, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N XXXX/XXXX, Nz XXXXX/XXXX, NCRis XXXXX/XXXX zo dňa 23.5.2016 vyhotovenou notárkou O.. A. Z., ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX bola úspešná, pričom predmet dražby bol vydražený za cenu 55.000 eur a vydražiteľom sa stal žalovaný 3/. Konajúci súd ďalej uviedol, že žalobcovia majú za to, že veriteľ pohľadávky (žalovaný 1/) postupoval nesprávne pri zabezpečení uspokojenia pohľadávky podľa zmluvy o kontokorentnom úvere č. 000112/SB/09/011 zo dňa 25.11.2009 a dodatku č. 1 zo dňa 2.12.2010, keď postupoval podľa bodu 6.1.2 zmluvy dobrovoľnou dražbou, čím porušil uvedenú zmluvu, keďže nepostupoval podľa

bod 8.2, t.j. v zmysle dohodnutého rozhodcovského konania. Žalovaný 2/ podľa ich názoru konal v rozpore s dobrými mravmi, keďže sa mal v úmysle predajom nehnuteľnosti obohatiť so spriaznenou osobou. Žalovaný 2/ zabezpečil znalecký posudok nehnuteľnosti, v ktorom bola táto nehnuteľnosť výrazne podhodnotená. Žalobcovia v žalobe ďalej uviedli, že oznámenie o opakovanej dražbe nedostali najneskôr 30 dní pred konaním opakovanej dražby, aby stihli podať na súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia.

4. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že v konaní nebolo preukázané porušenie zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ZoDD) a ani žalobcami tvrdená skutočnosť, že by žalobcovia boli porušením tohto zákona dotknutí na svojich právach. Tvrdenie žalobcov, že všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti bola v znaleckom posudku podhodnotená, považoval za irelevantné vzhľadom k tomu, že znalecký posudok bol riadne vypracovaný spôsobilou osobou (znalcem zapísaným v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR) a tiež z dôvodu, že vlastník predmetu dražby v zmysle § 12 ods. 5 ZoDD nevzniesol do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby. Samotný priebeh dražby bol zároveň dôkazom o trhovej cene nehnuteľnosti v danom čase a mieste, nakoľko hoci bola cena nehnuteľnosti v znaleckom posudku určená v sume 82.700 eur, prvé dve kolá dražby pri vyvolávacej cene 94.000 eur a 65.800 eur boli neúspešné, keďže nikto zo záujemcov nebol ochotný zaplatiť vyvolávaciu cenu. Nehnuteľnosť sa podarilo vydražiť až v treťom kole dražby, kedy bolo najvyššie podanie urobené vo výške 55.000 eur (žalovaným 3/). Aj žalovaný 3/ výslovne uviedol, že vyvolávacia cena nehnuteľnosti bola vysoká, preto boli prvé dve kolá dražby neúspešné. Do dražby sa zapojilo 16 záujemcov, ktorí zložili zábezpeku a už vtedy bolo podľa jeho názoru jasné, že sa nehnuteľnosť nepredá za vyvolávaciu cenu. Cena dosiahnutá vydražením predstavuje trhovú (reálnu) cenu draženej nehnuteľnosti a je výsledkom dopytu a ponuky vzťahujúcich sa na draženú nehnuteľnosť v danom čase, mieste a za daných okolností. Žalovaný 2/ podľa názoru súdu postupoval s náležitou odbornou starostlivosťou, keď uverejnil informácie o pripravovanej dražbe v periodiku Dražobné listy, v týždenníku J. a na svojej internetovej stránke, čím oslovil širokú verejnosť v snahe vzbudiť o dražbu maximálny záujem.

5. Podľa názoru konajúceho súdu je tiež irelevantné tvrdenie žalobcov, že inzerovaním dražby došlo k porušeniu dobrých mravov. Inzerát na predaj predmetnej nehnuteľnosti na portáli R..l..sk bol totiž uverejnený treťou osobou odlišnou od žalovaných a bez vedomia dražobníka, pričom takéto konanie nepredstavuje žiadne porušenie ZoDD.

6. Prvoinštančný súd ďalej konštatoval, že na pravde sa nezakladá ani ďalšie tvrdenie žalobcov o tom, že im nebolo zaslané oznámenie o opakovanej dražbe (keďže napadnutá dražba sa konala ako tretia v poradí). Žalovaný totiž prostredníctvom doručeníek k zásielkam - oznámeniam o opakovanej dražbe preukázal, že žalobcom, ako aj ich konateľovi A.. S. bolo dňa 18.4.2016 a 19.4.2016 doručované oznámenie o opakovanej dražbe, avšak tieto zásielky boli prevzaté až dňa 9.5.2016. To znamená, že žalovaný 2/ dodržal ustanovenie § 22 ods. 4 ZoDD, keďže oznámenie o opakovanej dražbe bolo žalobcom zasielané viac ako mesiac pred konaním opakovanej dražby (konala sa dňa 23.5.2016), pričom zákonná lehota je minimálne desať dní.

7. Neopodstatnené je taktiež tvrdenie žalobcov, že sa im žalovaný 2/ neprímeraným spôsobom vyhrážal. Žalobcovia narážali na list žalovaného 2/ zo dňa 19.5.2016, v ktorom žalovaný 2/ vysvetľuje, že nie je oprávnený upustiť od dražby, keďže na to neexistovali zákonné dôvody a žiadal žalobcu 2/, aby sa do budúcnosti zdržal takých vyjadrení, ktoré by mohli ovplyvniť záujem o predmet dražby. Uvedené správanie žalovaného 2/ nemožno považovať za neprímerané vyhrážanie a ani uvedené konanie nepredstavuje žiadne porušenie ZoDD.

8. K tvrdeniu žalobcov, že výkonom záložného práva došlo k porušeniu zmluvy o kontokorentnom úvere č. 000112/SB/09/011 zo dňa 25.11.2009 (bod 8.2.) súd prvej inštancie uviedol, že namietaný bod zmluvy sa týka rozhodcovskej doložky a vôbec neupravuje výkon záložného práva. Postup pri výkone záložného práva sa riadi § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka a zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 000112/SB/09/011 zo dňa 25.11.2009. V článku V bod 1 písm. c) zmluvy o zriadení záložného práva je uvedené, že ak dlžník nesplní zabezpečovanú pohľadávku ani po predchádzajúcom písomnom upozornení záložného veriteľa, je záložný veriteľ oprávnený uspokojiť zabezpečenú pohľadávku (aj v prípade, že bude premlčaná) z výťažku získaného predajom zálohu na

verejnej dražbe podľa ZoDD. Žalovaný 1/ preto postupoval v zmysle uvedeného článku záložnej zmluvy predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe zákonným postupom podľa ZoDD. Vzhľadom na uvedené prvoinštančný súd nemal za to, že by došlo k akémukoľvek porušeniu zmluvy o kontokorentnom úvere zo dňa 25.11.2009.

9. Žalobcovia vo svojom podaní zo dňa 24.2.2017 vzniesli ďalšiu námietku spočívajúcu v tvrdení, že medzi žalovaným 1/ a 2/ nebola uzavretá zmluva o vykonaní dražby. Uvedené rozporoval žalovaný 2/ a založil do spisu dôkaz o existencii zmlúv o vykonaní dražby pre všetky tri kolá dražby vrátane dodatkov. K uvedenej námietke súd ešte doplnil, že na ďalšie dôvody neplatnosti dražby, ktoré žalobcovia neuviedli v žalobe a uvádzajú ich až v podaní zo dňa 24.2.2017 a neskôr, už nemohol prihliadať, nakoľko boli tvrdené po uplynutí prekluzívnej lehoty podľa § 21 ods. 2 ZoDD. V zmysle uvedeného ustanovenia právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu. Príklep licitátora v dražbe sa uskutočnil dňa 23.5.2016, preto ďalšie tvrdenia žalobcov o neplatnosti dražby v podaní zo dňa 24.2.2017 a neskôr sú právne irelevantné.

10. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti a citované ustanovenia zákona, dospel súd prvej inštancie k záveru, že žalobcovia nepreukázali žiadne porušenie ustanovení ZoDD, taktiež ani vznik ujmy na svojich právach, ktorá im mala v procese dražby vzniknúť a ani príčinnú súvislosť medzi porušením zákona a ujmu, a preto žalobu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietol.

11. Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia 1/ a 2/ z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP. Nesúhlasili s názorom žalovaných, že žalobcovia neuplatnili niektoré námietky v zákonnej prekluzívnej lehote. Z dikcie ustanovenia § 21 ods. 2 podľa názoru žalobcov vyplýva, že v zákonnej prekluzívnej dobe je nutné uplatniť výlučne právo, teda podať žalobu o určenie neplatnosti dražby a v rámci tohto konania súd musí preveriť všetky dôvody, ktoré mohli viesť k nezákonnosti dražby a ktoré žalobcovia namietajú. Poukaz žalovaných na dve rozhodnutia krajských súdov, a to rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp.zn. 9Co/126/2013 a Krajského súdu v Trnave sp.zn. 26Co/345/2014, považujú žalobcovia za nenáležitý, nakoľko sa nejedná o rozhodnutie najvyšších súdnych autorít a jedná sa iba o ojedinelé rozhodnutia, ktoré zjavne extenzívne aplikujú príslušné ustanovenia zákona o dražbách. Z tohto dôvodu majú žalobcovia za to, že súd musí posúdiť a v rámci konania vyhodnotiť všetky dôvody neplatnosti dražby, ktoré žalobcovia uvedú do skončenia konania pred súdom prvej inštancie, opak by bol ničím neodôvodnený formalistický a svojvoľný postup, ktorý je v rozpore s princípom materiálnej spravodlivosti, reprezentovaným článkom 1 Ústavy Slovenskej republiky a aj v rozpore s článkom 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky.

12. Žalobcovia 1/ a 2/ majú za to, že jednoznačne uviedli dôvody, na základe ktorých považujú vykonanú dražbu za neplatnú, a to či už v podanej žalobe, priložených listinách alebo neskorších svojich vyjadreniach, pričom tieto dôvody sa dajú zhrnúť do nasledujúcich okruhov - neprimeranosť dražby a jej rozpor s dobrými mravmi, nezákonný priebeh dražby vo forme opakovanej dražby, neplatná zmluva o vykonaní dražby a nesprávne určenie všeobecnej hodnoty draženej nehnuteľnosti a najnižšieho podania.

13. K neprimeranosti dražby a jej rozporu s dobrými mravmi žalobcovia v odvolaní uviedli, že predmetná dražba bola neprimeraná a žalovaný 1/ k nej pristúpil bez akéhokoľvek exekučného titulu bez toho, aby sa svoju tvrdenú pohľadávku pokúsil vymôcť od žalobcov iným spôsobom. Samostatným dôvodom neplatnosti dražby je pritom aj jej neprimeranosť, ktorá sa posudzuje s ohľadom na ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka s poukazom na ústavný princíp primeranosti plynúci z čl. 1 Ústavy SR. Žalobcovia zastávajú názor, že ďalším faktorom primeranosti je možnosť s menšími dopadmi na práva osoby povinnej zo záložného práva vymôcť splatnú pohľadávku v exekúcii. Ak je exekúcia primeranejšia a pohľadávka nedosahuje ani polovicu hodnoty zálohu, nemôže platiť prioritá výberu dražby záložným veriteľom pred primeranejšou súdnou exekúciou. Podstata dobrovoľnej dražby je v tom, že by mala byť použitá ako ultima ratio výkonu záložného práva, ktoré môže nastúpiť iba vtedy, ak sa nútené vymáhanie pohľadávok z majetku dlžníka zdá ako neuspokojivé, neadekvátne, a teda splatné pohľadávky nie je možné vymôcť inak, najmä v súdnej exekúcii. V tomto prípade však žalobcovia komunikovali so žalovaným 1/ a celú istinu svojho záväzku vyplývajúceho z poskytnutého kontokorentného úveru na základe zmluvy o kontokorentnom úvere č. 000112/SB/09/011 uhradili dňa 24.9.2015 (doklad o úhrade mal súd k dispozícii v spise), pričom pohľadávka žalovaného 1/ pri výkone záložného práva predstavovala výlučne príslušenstvo a ostatné náklady vyplývajúce z danej zmluvy.

Žalobca 2/ navyše následne žalovanému 1/ požadovanú sumu sám v celosti uhradil, o čom súdu predložil v podanej žalobe potvrdenie, a teda aj z toho sa javí, že postup žalovaného 1/ bol neprimeraný k výške zabezpečenej pohľadávky žalovaného 1/, ako aj iného spôsobu uspokojenia svojej pohľadávky, keďže žalobcovia preukázateľne disponovali dostatočnými finančnými zdrojmi na úhradu pohľadávky žalovaného 1/. V tomto smere poukázali žalobcovia na konštantnú judikatúru slovenských súdov napr. Krajský súd v Prešove, sp.zn. 21Co/113/2016, alebo Krajský súd v Trenčíne sp.zn. 17Co 249/2015. Žalobcovia majú za to, že je nutné posúdiť všetky okolnosti, ktoré predchádzali uvedenej dražbe, ako aj výšku pohľadávky žalovaného 1/, ktorú si realizáciou predmetnej dražby uspokojoval, ktorá bola premíchaná a v oveľa nižšej sume ako bola hodnota draženej nehnuteľnosti. Predmetná dražba bola vykonaná bez toho, aby žalovaný 1/ mal akúkoľvek súdom priznanú pohľadávku voči žalobcovi, aj keď ten oprávnenosť žalovaným 1/ vyčíslenej výšky pohľadávky spochybňoval. Výkon záložného práva bol tak realizovaný predčasne, keď žalovaný 1/ nevyužil žiadne ďalšie zákonne možnosti na uspokojenie svojej pohľadávky, ktoré v zmysle vyššie citovaných právnych názorov súdov mohol a mal využiť a aj preto je daná dôvodnosť podanej žaloby a neplatnosť celej dražby.

14. Žalobcovia ďalej namietali, že uvedená dražba bola nezákonne realizovaná ako opakovaná dražba. Žalobcovia od začiatku poukazujú na časový nesúlad a nezákonnosť konania tretieho kola dražby po viac ako troch rokoch od konania druhého kola dražby dňa 20.2.2013. Uvedený postup je nezákonný a v rozpore s ustanovením § 22 ods. 1 zákona o dražbách. Lehotu uvedenú v citovanom ustanovení je potrebné vnímať ako prekluzívnu a akékoľvek uzavretie zmluvy po uplynutí tejto lehoty bude zakladať právne perfektné kontrahovanie zmluvy o vykonaní dražby, ale nie zmluvy o vykonaní opakovanej dražby. Podľa názoru žalobcovi je irelevantné, že sa jednalo o tretie kolo opakovanej dražby, keďže zmluva o vykonaní opakovanej dražby mala byť v zmysle vyššie citovaného ustanovenia uzatvorená v uvedenej prekluzívnej zákonnej lehote po vykonaní predchádzajúceho kola dražby. Keďže však dražobník, t.j. žalovaný 2/ napriek tejto skutočnosti postupoval podľa ustanovení o opakovanej dražby, porušil tým jednoznačne zákon o dražbách, a teda je daný aj tento dôvod jej neplatnosti.

15. K argumentu neplatnosti zmluvy o vykonaní dražby žalobcovia uviedli, že opakovanú dražbu možno uskutočniť výhradne na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby, ktorý bol súčasne navrhovateľom predchádzajúcej neúspešnej dražby a dražobníkom, ktorý predchádzajúcu dražbu vykonával. V tomto prípade však je zrejmé, že navrhovateľ dražby sa zmenil, keďže v čase uzatvorenia zmluvy o vykonaní dražby č. 110/1240/2013 zo dňa 27.2.2013 bola navrhovateľom dražby spoločnosť UniCredit Bank Slovakia a.s., IČO: 00681709, avšak pri podpise dodatku č. 1 dňa 22.3.2016 je ako navrhovateľ uvedený UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47 251 336, a teda sa jedná o úplne iný subjekt, ktorý aj keď formálne mohol prevziať všetky práva a povinnosti pôvodného navrhovateľa dražby, v zmysle ustanovenia § 22 ods. 1 prvá veta zákona o dražbách nemohol uzavrieť zmluvu o vykonaní opakovanej dražby, keďže nebol navrhovateľom pôvodnej dražby.

16. V súvislosti s určením všeobecnej hodnoty draženej nehnuteľnosti žalobcovia uviedli, že suma 41.350 eur ako suma najnižšieho podania je v rozpore s ustanovením § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách. Uviedli, že najnižšie podanie pri prvej dražbe nesmie byť nižšie ako 80 % hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, pričom prvou dražbou sa z pohľadu zákonodarcu rozumie v zásade dražba, ktorá sa uskutočňuje po vyhotovení znaleckého posudku, a to bez ohľadu na to, že sa môže jednať aj o dražbu, ktorá bude síce formálne ako v tomto prípade tretia v poradí, avšak pri súčasnom pretrhnutí nadväznosti prvej a opakovanej dražby pôjde o dražbu, ktorá sa bude riadiť ustanovením odseku 6 in fine. Žalobcovia majú za to, že práve v prejednávacom prípade k pretrhnutiu nadväznosti dražieb jednoznačne došlo, keďže jednak bol vyhotovený nový znalecký posudok a jednak tretie kolo opakovanej dražby bolo vykonané po viac ako troch rokoch od konania druhej opakovanej dražby (tá sa konala dňa 20.2.2013 s neúspešným výsledkom). Z uvedeného vyplýva, že najnižšie podanie v napadnutej dražbe malo byť na úrovni 80 % z hodnoty zistenej na základe znaleckého posudku č. 29/2016 znalca U.. U. Š.U., t.j. 66.160 eur, a nie 41.350 eur. Predmetná nehnuteľnosť bola tak vydražená za výrazne nižšiu cenu ako je zákonom stanovená suma najnižšieho podania, preto aj z tohto dôvodu je napadnutá dražba neplatná.

17. Na základe všetkých uvedených skutočností žalobcovia 1/ a 2/ navrhovali, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie.

18. Žalovaný 1/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu zo dňa 31.12.2018 uviedol, že sa nestotožňuje s argumentáciou žalobcov, pokiaľ ide o rozširovanie dôvodov žaloby po uplynutí prekluzívnej lehoty. Má za to, že prvoinštančný súd rozhodol správne, keď na skutočnosti uvedené žalobcami až po uplynutí prekluzívnej lehoty neprihliadal. Tiež sa nestotožňuje s tvrdením žalobcov, že rozhodnutia Krajského súdu v Prešove sp.zn. 9Co/126/2013 a Krajského súdu v Trnave 26Co/345/2014 sú rozhodnutiami ojedinelými. Ide o konštantnú rozhodovaciu prax všeobecných súdov v danej právnej otázke a žalovaný 1/ zdôraznil, že žalobca nepredložil súdu ani jedno rozhodnutie, ktoré by potvrdzovalo jeho právny názor.

19. Pokiaľ ide o žalobcami namietanú neprímeranosť dražby, k tomuto žalovaný 1/ uviedol, že boli dodržané všetky zákonné aj zmluvné podmienky výkonu záložného práva. Žiadny právny predpis neupravuje prednosť niektorého z druhov zabezpečenia pri uspokojovaní pohľadávky, pri ktorej je dlžník v omeškaní s plnením. Tvrdenie žalobcu, že v čase dobrovoľnej dražby disponovali dostatočnými finančnými prostriedkami na úhradu pohľadávky je zo strany banky nepochopiteľné, nakoľko žalobcovi nič nebránilo pohľadávku až do dňa konania samotnej dražby uhradiť, a tým zabrániť speňaženiu zálohu zabezpečujúceho predmetnú pohľadávku.

20. V súvislosti s námietkou časového nesúladu druhého a tretieho kola dražby žalovaný 1/ uviedol, že už v prvoinštančnom konaní bolo preukázané, že k tomuto došlo primárne v dôsledku konania samotného žalobcu (podanie žaloby o neplatnosť záložnej zmluvy, dobrovoľné splácanie dluhu...). V danej súvislosti má žalovaný 1/ za to, že bolo riadne preukázané dodržanie všetkých zákonných predpokladov na konanie opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby bola uzavretá včas a riadne, pričom medzi dvomi zmluvnými partnermi môže dôjsť k zmene dojednaní vo forme dodatku, ak sa také dojednania nevyvíkajú zákonným rámcom.

21. K námietke nesprávne určenej všeobecnej hodnoty draženej nehnuteľnosti žalovaný 1/ uviedol, že žalobca mal možnosť podať námietky proti znaleckému posudku vyhotovenému na účely tretieho kola dražby, avšak bol počas celej dražby nečinný. Ďalej uviedol, že pred konaním tretieho kola dražby bol riadne vyhotovený znalecký posudok, pričom najnižšie podanie bolo stanovené v súlade so zákonom na 50 % hodnoty nehnuteľnosti stanovenej znaleckým posudkom, a teda v rámci zákonom stanovenej limitu na výšku najnižšieho podania pre opakovanú dražbu. Žalobca mylne uvádza, že sa výška najnižšieho podania mala spravovať ustanoveniami upravujúcimi najnižšie podanie pri prvom kole dražby, nakoľko sa jednalo už o jej tretie kolo, čo bolo v prvoinštančnom konaní riadne preukázané.

22. Vzhľadom na uvedené skutočnosti žalovaný 1/ navrhoval, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil.

23. Žalobcovia vo svojej replike zotrvali na dôvodoch a argumentácii uvedených v podanom odvolaní.

24. Žalovaný 1/ sa v písomnom stanovisku zo dňa 24.4.2019 pridŕžal skutočností uvedených vo vyjadrení k odvolaniu.

25. Odvolací súd prejednal vec podľa § 379 - 380 CSP a dospel k záveru, že rozsudok je v napadnutej časti vecne správny, keď súd prvej inštancie dostatočne zistil skutkový stav, správne vyhodnotil vykonané dôkazy a vec posúdil správne aj po právnej stránke.

26. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Podľa ods. 2 citovaného ustanovenia ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody. Odvolací súd poukazuje na odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktoré považuje za vecne správne a v súlade s § 220 ods. 2 CSP.

27. Predmetom konania je nárok žalobcov 1/ a 2/ na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N XXXX/XXXX, Nz XXXXX/XXXX, NCRis XXXXX/XXXX zo dňa 23.5.2016 vyhotovenou notárkou O. A. Z. a ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX (špecifikované v žalobnom návrhu).

28. Pokiaľ ide o samotný inštitút dobrovoľnej dražby odvolací súd uvádza, že v zmysle platnej právnej úpravy je podstatou dobrovoľnej dražby dohoda vlastníka veci s dražobníkom o dražbe určitého predmetu. Občiansky zákonník vychádza z toho, že samotné uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva so sebou prináša možnosť pre záložného veriteľa speňažiť záloh prostredníctvom dobrovoľnej dražby, pričom vystupuje ako zástupca záložcu. Vzhľadom na uvedené sa dobrovoľná dražba odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dáva súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom (totožne uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. PL. ÚS 23/2014-18 z 24.9.2014).

29. V súvislosti s posudzovaním platnosti/neplatnosti dobrovoľnej dražby je nutné poznamenať, že v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách je relevantné len také porušenie daného zákona, ktorým je zároveň osoba dotknutá na svojich právach. Dôležitosť posúdenia relevantnosti porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách vo vzťahu k osobe tvrdiacej existenciu dotknutia na právach, čo do výkladu ustanovenia § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách vyjadril aj zákonodarca v dôvodovej správe k zákonu č. 568/2007 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ktorý k uvedenému ustanoveniu uviedol, že aktívnu legitimáciu na vedenie konania o neplatnosti dražby má každá osoba, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach porušením zákona. Nepostačí akékoľvek porušenie ustanovenia zákona, ale len také, ktorým je zároveň osoba aj dotknutá na svojich právach. Podľa dôvodovej správy nebolo zámerom predkladateľa kauzisticky vypočítavať jednotlivé prípady, kedy o relevantné poškodenie práv osoby by sa jednalo a necháva sa riešenie tejto otázky výlučne na súdnu prax.

30. Odvolací súd ďalej poukazuje i na názor ústavného súdu vyplývajúci z jeho rozhodovacej činnosti, v zmysle ktorého zákon o dobrovoľných dražbách, ako aj súvisiace právne 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 sp.zn. 6Ob 111/10g z 24.6.2010 body 2.2 a 3).

31. Osobitne je potrebné zdôrazniť, že v dobrovoľnej dražbe pôsobí nepopierateľné pnutie medzi záujmom záložcu na tom, aby bola vec predaná za čo najväčšiu cenu a záujmom záložného veriteľa na najrýchlejšom speňažení zálohu aspoň v takej výške, ktorá zabezpečí uhradenie jeho pohľadávky.

32. Žalobcovia v odvolaní namietali, že súd musí posúdiť všetky dôvody neplatnosti dražby, ktoré žalobcovia uvedú do skončenia konania pred súdom prvej inštancie. Súčasne majú za to, že v zákonnej prekluzívnej lehote je nutné uplatniť výlučne právo, teda je nutné podať žalobu o určenie neplatnosti dražby. Uvedenú námietku vzniesli v súvislosti s konštatovaním prvoinštančného súdu, v zmysle ktorého „na ďalšie dôvody neplatnosti dražby, ktoré žalobcovia neuviedli v žalobe a uvádzajú ich až v podaní zo dňa 24.2.2017 už nebude prihliadať, nakoľko boli tvrdené po uplynutí prekluzívnej lehoty podľa § 21 ods. 2 ZoDD“.

33. S vyššie prezentovaným záverom súdu prvej inštancie je nutné súhlasiť, nakoľko je v súlade s § 21 ods. 2 ZoDD, ako aj aplikačnou praxou. Na úspešné prejednanie dôvodov neplatnosti dobrovoľnej dražby nie je postačujúce uplatniť výlučne právo, teda podať žalobu, ako to tvrdia žalobcovia 1/ a 2/. V zmysle § 21 ods. 2 ZoDD, ako aj § 132 ods. 1 CSP je na žalobcovi, aby v žalobe označil ako podľa neho došlo k porušeniu zákona o dobrovoľných dražbách a ako bol dotknutý na svojich právach. Ak takéto skutočnosti žalobca neoznačí, znamená to, že ich nepovažuje za dôvod na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby za neplatnú. Dodatočné uvádzanie skutkových dôvodov neplatnosti dražby je v rozpore s účelom preklúzie (totožne pozri rozsudok Krajského súdu v Prešove, sp.zn. 9Co/126/2013 zo dňa 15.10.2014 a rozsudok Krajského súdu v Trnave, sp.zn. 26Co/345/2014 zo dňa 18.11.2015). Okrem uvedeného žalovaný 2/ na dôvod neplatnosti vznesený žalobcami v podaní zo dňa 24.2.2017 reagoval a predložil súdu dôkaz o existencii zmlúv o vykonaní dražby pre všetky tri kolá dražby vrátane dodatkov.

34. Žalobcovia ďalej namietali neprimeranosť dražby a jej rozpor s dobrými mravmi, a to s poukazom na výšku vymáhanej pohľadávky.

35. K uvedenému odvolací súd poznamenáva, že v oznámení o začatí výkonu záložného práva zo dňa 19.4.2012 predstavoval úver sumu 45.023,56 eur, z toho istina predstavovala sumu 41.274,49 eur a úrok

z omeškania sumu 3.749,07 eur. Podľa § 3 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000 eur. S poukazom na citované ustanovenie nemožno súhlasiť s názorom žalobcov, že dražba je v rozpore s dobrými mravmi, prípadne že je neprimeraná.

36. K namietanému výkonu záložného práva, a síce že záložný veriteľ mal svoju pohľadávku uplatniť najskôr v rámci rozhodcovského konania, prípadne súdneho konania a až následne mal pristúpiť k výkonu záložného práva, odvolací súd poznamenáva, že takúto povinnosť neobsahuje žiadne zákonné ustanovenie, a preto nie je možné vyjadriť súhlas s vyššie uvedeným názorom žalobcov.

37. Odvolací súd ďalej dopĺňa, že nie je možné prisvedčiť ani námietke žalobcov, že najnižšie podanie v napadnutej dražbe malo byť na úrovni 80 % z hodnoty zistenej na základe znaleckého posudku č. 29/2016 znalca U.. U. Š., t.j. 66.160 eur a nie 41.350 eur. V danom prípade sa nejednalo o prvé kolo dražby, ale o opakovanú dražbu. Pre úplnosť odvolací súd uvádza, že neobstojí ani námietka žalobcov 1/ a 2/ o nesprávne určenej všeobecnej hodnote nehnuteľnosti znaleckým posudkom vypracovaným znalcom U.. U. Š.. V zmysle zákona o dobrovoľných dražbách je pre účely výkonu dražby potrebné predmet dražby ohodnotiť znalcom z príslušného odboru, ktorý určí cenu predmetu dražby stanoveným postupom a z jeho posudku navrhovateľ dražby a dražobník pri verejnej dražbe vychádzajú. Prípadné nesprávne závery súdneho znalca však nepredstavujú porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, a preto nemôžu mať za následok neplatnosť dražby (totožne uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 3Cdo 233/2010 zo dňa 3.10.2013).

38. S poukazom na uvedené skutočnosti považoval odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie, preskúmajúc ho v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní, za vecne správne, preto ho podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil.

39. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 a s § 262 ods. 1 CSP, tak že žalovaným 1/, 2/ a 3/ priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcom 1/ a 2/ vo výške 100 %, keďže boli v odvolacom konaní plne úspešní.

40. Toto rozhodnutie bolo členmi senátu prijaté pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 tretia veta zák. č. 757/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto 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).

Dovolateľ musí byť 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).