

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 8Co/120/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8814201947
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 01. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Fil'akovský
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8814201947.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Fil'akovského a sudcov JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Anny Kovaľovej v právnej veci žalobcu: Zmrzlina III s.r.o., so sídlom Herľanská 547, Vranov nad Topľou, IČO: 46 713 883, právne zast. JUDr. Monikou Ilčišinovou, advokátkou, Advokátska kancelária Vranov nad Topľou, Herľanská 547 proti žalovaným: 1. IMPULS - LEASING Slovakia s.r.o., so sídlom Štetinova 4, Bratislava, IČO: 36 745 804, 2. MIONEX, s.r.o., so sídlom Kpt. Jaroša 11, Banská Bystrica, IČO: 36 637 726, 3. EMO - CAR, s.r.o. so sídlom Horná 12, Banská Bystrica, IČO: 36 638 340, všetci žalovaní právne zast. URBÁNI & Partners s.r.o., Advokátska kancelária, so sídlom Skuteckého 17, Banská Bystrica, IČO: 36 646 181 o určenie neplatnosti dražby, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Vranov n/Topľou zo dňa 23.02.2018 č.k. 13C 140/2014-173 takto jednohlasne

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalovaný v 1. rade má proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

Žalovaným v 2. a 3. rade sa nepriznáva náhrada trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobcu zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že žalovanému v 1., 2. a 3. rade priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobca sa podanou žalobou domáhal, aby súd určil, že dražba vykonaná dňa 24.2.2014 v priestoroch reštaurácie v salóniku, na prízemí hotela M., na adrese I. ul. č. XX/A, M. žalovaným v 2. rade ako dražobníkom na návrh žalovaného v 1. rade ako záložného veriteľa, na ktorej žalovaný v 3. rade vydražil nehnuteľnosti - radové garáže, postavené na parcele CKN č. XXXX/XX, v podiele X/X a pozemok: parcela CKN č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 563 m², v podiele X/X zapísané na LV č. XXXX, k. ú. R., obec A. nad D., okres A. nad D. (ďalej len „predmetné nehnuteľnosti“), je neplatná a taktiež žiadal priznať náhradu trov konania. Svoju žalobu odôvodnil tým, že žalovaný v 1. rade uzatvoril dňa 12.10.2010 zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV. č. XXXX s vtedajším vlastníkom nehnuteľností spoločnosťou Y. U. s.r.o., pričom predmetom zmluvy bolo zabezpečenie pohľadávok žalovaného v 1. rade voči dlžníkovi, spoločnosti O., s.r.o., ktoré vznikli z leasingovej zmluvy uzavretej medzi žalovaným v 1. rade a dlžníkom. V ďalšom uviedol, že v súčasnosti (v čase podania žaloby) je vlastníkom predmetných nehnuteľností žalobca a to titulom kúpnej zmluvy zo dňa 18.12.2013, uzatvorenej s predávajúcim Y., a.s.. Okresný úrad A. nad D., katastrálny odbor povolil vklad do katastra nehnuteľnosti dňa 23.12.2013 pod č. V XXXX/XXXX. Žalovaný v 2. rade ako dražobník zaslal oznámenie o dražbe nehnuteľností spoločnosti Y., a.s., ktorá bola vlastníkom nehnuteľností do 23.12.2013, pričom predmetom dražby boli

podľa oznámenia predmetné nehnuteľnosti. Žalovaný v 2. rade ako dražobník vykonal dňa 24.02.2014 dražbu predmetných nehnuteľností na návrh žalovaného v 1. rade a vydražiteľom predmetu dražby sa stal žalovaný v 3. rade. Žalobca sa o vykonaní dražby dozvedel od dlžníka žalovaného v 2. rade. Podľa názoru žalobcu dražba uskutočnená žalovaným v 2. rade je neplatná, pretože boli porušené viaceré ustanovenia zákona NR SR č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) a to jednak ustanovenie § 12, keďže žalovaný v 2. rade nezaslal žalobcovi znalecký posudok, ustanovenie § 17, keďže žalobcovi ako vlastníkovi predmetu dražby nebolo zaslané oznámenie o dražbe a dražobník, žalovaný v 2. rade aj v oznámení o dražbe zverejnenom v obchodnom vestníku uvádza, že predmetné nehnuteľnosti užíva vlastník spoločnosť Y., a.s., pričom žalovanému v 2. rade muselo byť známe, že údaj o vlastníkovi predmetu dražby je nepravdivý, keď si to jednoducho mohol zistiť cez katastrálny portál a teda, že vlastníkom predmetu dražby je žalobca a nie spoločnosť Y., a.s. Podľa názoru žalobcu žalovaný v 2. rade zámerne takto postupoval a poškodil tým práva žalobcu chránené zákonom. Žalovaný mal dostatok času zistiť, kto je aktuálnym vlastníkom predmetu dražby, keďže spoločnosť Y., a.s. ním prestala byť ešte 23.12.2013 a oznámenie o dražbe v Obchodnom vestníku bolo zverejnené až dňa 15.01.2014. Vzhľadom na uvedené, žalovaný v 2. rade porušil aj ustanovenie § 19 Zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého mal upustiť od dražby, ak neboli splnené podmienky uvedené v § 13 a § 17. Žalovaný vedel alebo mal vedieť, že bolo porušené ustanovenie § 17, keďže nezaslal oznámenie o dražbe vlastníkovi predmetu dražby a naopak dražbu uskutočnil. Žalobca poukazuje aj na porušenie ustanovenie § 24 Zákona o dobrovoľných dražbách, keďže žalovaný v 2. rade nezaslal dlžníkovi notársku zápisnicu osvedčujúcu priebeh dražby, ale zaslal dlžníkovi len oznámenie o vykonaní dražby, pričom aj v tomto oznámení sa uvádza, že predmet dražby užíva vlastník Y., a.s., hoci už dva mesiace predtým sa vlastníkom predmetu dražby stal žalobca.

3. Žalovaný v 1. rade a žalovaný v 3. rade vo vyjadrení k žalobe podanom prostredníctvom právneho zástupcu žiadali žalobu zamietnuť a priznať im náhradu trov konania. Vo svojom vyjadrení v žalobe uviedli, že žalovaný v 1. rade začal výkon záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva, ktorú uzatvorila spoločnosť Y., a.s., ako vtedajší vlastník nehnuteľnosti (záložca), pričom predmetom zmluvy bolo zabezpečenie pohľadávok žalovaného v 1. rade voči spoločnosti O., s.r.o.. Okresný úrad A. nad D., katastrálny odbor povolil vklad záložného práva pod č. V. XXXX/XXXX a v nadväznosti na to boli zaslané oznámenia o začatí výkonu záložného práva a to spoločnosti Y., a.s. ako vlastníkovi a spoločnosti O., s.r.o. ako dlžníkovi a Okresnému úradu A. nad D., kde správa katastra vyznačila bezodkladne poznámku - oznámenie o začatí výkonu záložného práva. V tejto súvislosti poukázali na ustanovenie § 151l ods. 2 Občianskeho zákonníka. Keď žalobca v návrhu uvádza, že je aktuálnym vlastníkom predmetných nehnuteľností, ku ktorým nadobudol vlastnícke právo na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.12.2013, poukazujú na to, že na strane žalobcu ako nadobúdateľa zálohu nebola splnená podmienka dobromyseľnosti, keď ako nadobúdateľ zálohu vedel alebo vzhľadom na všetky okolnosti mohol vedieť, že sa začal výkon záložného práva. V ďalšom poukázali na to, že zo strany správy katastra A. nad D. došlo k porušeniu ustanovenia § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona, poukázali aj na ustanovenie § 38 Katastrálneho zákona s tým záverom, že v zmysle týchto ustanovení sa nejednalo o možný vklad do katastra nehnuteľností, keďže príslušný okresný úrad nepreskúmal kúpnu zmluvu a najmä skutočnosť, či je oprávnený prevodca nakladať s nehnuteľnosťou, pričom nemal povoliť vklad vlastníckeho práva bez súhlasu záložného veriteľa. Teda neboli kumulatívne splnené až dve podmienky pre vklad vlastníckeho práva, a ak by správa katastra preskúmala kúpnu zmluvu v zmysle uvedených ustanovení Katastrálneho zákona, nepovolila by vklad vlastníckeho práva. Žalovaný v 1. rade nebol účastníkom správneho konania o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech žalobcu, teda nemal možnosť domáhať sa preskúmania rozhodnutia správneho orgánu súdom, ktoré oprávnenie patrí len účastníkovi správneho konania. Na základe týchto skutočností, majú potom za to, že skutkový stav v čase prevodu vlastníckeho práva ako aj v čase povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech žalobcu, v žiadnom prípade nezodpovedal stavu právnomu, k zavkladovaniu kúpnej zmluvy nemalo vôbec dôjsť. V ďalšom poukázali na to, že pre úspešnosť žaloby je potrebná aj vecná legitímácia, ktorá je vo svojej podstate hmotnoprávny stav, ktorého existencia zakladá žalovateľnosť nároku ako aj existencia naliehavého právneho záujmu. Na základe uvedených skutočností poukazujú aj na ustanovenia § 3 Občianskeho zákonníka s tým, že úkon ktorým bolo prevedené vlastnícke právo počas výkonu založeného práva považujú za absolútne neplatný, z ktorého dôvodu namietajú aj aktívnu legitímáciu žalobcu a žalobu považujú za účelovú, nedôvodnú a neopodstatnenú.

4. Žalovaný v 2. rade rovnako navrhoval žalobu zamietnuť, keď uviedol, že so žalovaným v 1. rade uzatvoril zmluvu o vykonaní dražby, nakoľko tento mal postavenie navrhovateľa dražby a to ako

prednostný záložný veriteľ. Dražba ako aj samotný výkon záložného práva prebehli v súlade s platnými právnymi predpismi. V ďalšom uviedol, že zo žaloby sa dozvedel, že bývalý vlastník predmetu dražby Y., a.s., sa počas konania dražby respektíve samotného výkonu záložného práva zmenil na základe kúpnej zmluvy na žalobcu, na základe ktorej skutočnosti žalobca napáda vykonanú dražbu. Poukázal na to, že v zmysle § 7 ods. 3 Zákona o dobrovoľných dražbách mu bol predložený od navrhovateľa dražby - žalovaný v 1. rade list vlastníctva č. XXXX zo dňa 19.12.2013, ktorý jasne deklaroval, že výlučným vlastníkom predmetu dražby je spoločnosť Y., a.s. a preto zasielal všetky listiny ako aj znalecký posudok v zákonných lehotách práve tejto spoločnosti ako vlastníkovi predmetu dražby. To, že sa zmenil vlastník predmetu dražby počas výkonu záložného práva, považuje za hrubé porušenie zákona, či už zo strany spoločnosti Y., a.s. alebo správy katastra nehnuteľností ale aj žalobcu. A to preto, že dňa 03.12.2013 bolo doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo strany navrhovateľa dražby - žalovaný v 1. rade na Správu katastra vo A.e nad D. v zmysle § 151I ods. 4 Občianskeho zákonníka a táto do 24 hodín vyznačila toto oznámenie do poznámky na LV č. XXXX. Tiež dňa 29.11.2013 bolo zaslané oznámenie o začatí výkonu záložného práva aj dlžníkovi a záložcovi. Dlžník prevzal toto oznámenie dňa 03.12.2013 a od záložcu sa zásielka vrátila z dôvodu jej neprevzatia v odbernej lehote. V ďalšom uviedol, že v zmysle § 151I ods. 2 Občianskeho zákonníka po doručení oznámenia o začatí výkonu záložného práva, nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť. Žalobca ako nadobúdateľ predmetu dražby o tejto skutočnosti, že začal výkon záložného práva, mal možnosť vedieť, nakoľko toto bolo vyznačené v uvedenej poznámke. Došlo teda k porušeniu zákona zo strany žalobcu, bývalého vlastníka predmetu dražby, ale aj Správy katastra vo A.e nad D., keď povolila takýto prevod, nakoľko záložca žiadny súhlas zo strany záložného veriteľa nedostal. Išlo teda o neplatný právny úkon a z toho vyplýva, že žalobca nemá ani aktívnu legitímáciu na podanie takejto žaloby, nakoľko sa stal vlastníkom na základe neplatného právneho úkonu.

5. Po vykonanom dokazovaní súd prvej inštancie zistil skutkový stav, podľa ktorého zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 12.10.2010 súd zistil, že túto uzatvorili podľa § 151a Občianskeho zákonníka žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ a Y. U., s.r.o. ako záložca. Podľa článku 1 zmluvy, predmetom zmluvy bolo zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti záložcu špecifikovanej v článku II v prospech záložného veriteľa na zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa voči dlžníkovi Y. J., s.r.o. Podľa článku II. predmetom záložného práva a zálohom podľa tejto zmluvy boli špecifikované nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu - predmetné nehnuteľnosti. Podľa článku V. záložný veriteľ bol oprávnený vykonať záložné právo a teda aj predať záloh vhodným spôsobom dohodnutým v zmluve a to buď predajom alebo predajom na dražbe v zmysle platných právnych predpisov - zákon o dobrovoľných dražbách.

Z rozhodnutia Okresného úradu A. nad D., katastrálny odbor číslo vkladu V XXXX/XX vyplýva, že týmto rozhodnutím tento ako orgán príslušný podľa zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (katastrálny zákon) na návrh navrhovateľa - Y., a.s. a žalobcu doručeného dňa 19.12.2013 vydal rozhodnutie, ktorým podľa § 31 ods. 3 Katastrálneho zákona povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu mimo iných aj predmetných nehnuteľností a to na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.12.2013, ktorú uzavreli Y., a.s. ako predávajúci a žalobca ako kupujúci. Vklad bol povolený dňa 23.12.2013 a týmto dňom nastali aj práve účinky vkladu. Rozhodnutie bolo doručované spoločnosti Y., a.s. a žalobcovi.

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 04.02.2014 vlastníkom predmetných nehnuteľností bol žalobca a ako titul nadobudnutia bola uvedená kúpna zmluva zo dňa 18.12.2013.

Z oznámenia v Obchodnom vestníku 9/2014 s dňom vydania 15.01.2014 o dobrovoľnej dražbe dražobníka - žalovaného v 2. rade a navrhovateľa - žalovaného v 1. rade vyplýva, že predmetom dražby boli predmetné nehnuteľnosti s tým, že v ďalšom bolo uvedené, že v súčasnej dobe predmet dražby užíva vlastník spoločnosť Y., a.s.. Podľa oznámenia o dražbe zo dňa 19.01.2014, vydaného dražobníkom - žalovaný v 2. rade č. k. 26/2013 súd zistil, že navrhovateľom dražby bol žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ v prospech ktorého je na predmete dražby zriadené záložné právo. Z označenia a opisu dražby vyplýva, že týmto boli predmetné nehnuteľnosti.

Z oznámenia o vykonaní dražby zo dňa 24.02.2014 vydaného dražobníkom - žalovaný v 2. rade vyplýva, že dražba predmetných nehnuteľností mala byť vykonaná na mieste a v dátume ako je uvedený v oznámení.

Z listín predložených žalovaným v 2. rade ako dražobníkom súd zistil, že podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 19.12.2013 vlastníkom predmetných nehnuteľností bola spoločnosť Y., a.s.

Taktiež predložili súdu oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 29.11.2013, ktorým spoločnosť URBÁNI & partners, s.r.o. ako právny zástupca záložného veriteľa - žalovaného v 1. Rade, ktoré bolo adresované spoločnosti O., s.r.o. a na vedomie doručované Okresnému úradu A. nad D., katastrálny odbor a spoločnosti Y., a.s., dávala na vedomie, že záložný veriteľ v zmysle § 151l Občianskeho zákonníka začína výkon záložného práva na predmetné nehnuteľnosti. Taktiež bolo oznámenie o začatí výkonu záložného práva adresované aj Okresnému úradu A. nad D., katastrálny odbor, ktorému bolo doručené 03.12.2013. Spoločnosti Y., a.s., bolo doručované s tým, že zásielka sa vrátila ako neprevzatá v odbernej lehote.

Dňa 09.01.2014 vydal žalovaný v 2. rade ako dražobník oznámenie o dražbe, ktoré bolo doručované spoločnosti Y., a.s. ako aj predsedovi predstavenstva JUDr. Y., pričom obe zásielky sa vrátili ako neprevzaté v odbernej lehote a taktiež bolo oznámenie doručované žalovanému v 1. rade, spoločnosti O., s.r.o., Okresnému úradu A. nad D., katastrálny odbor, Daňovému úradu A. nad D. a B. a Mestskému úradu A. nad D..

Oznámenie o vykonaní dražby zo dňa 24.02.2014 bolo doručované žalovanému v 1. rade, spoločnosti O., s.r.o., Okresnému úradu A. nad D., katastrálny odbor, Daňovému úradu A. nad D. a B. a Mestskému úradu A. nad D.. Od spoločnosti Y., a.s., sa zásielka vrátila ako neprevzatá v odbernej lehote.

Notárskou zápisnicou N XXX/XXXX, NZ XXXX/XXXX, C. XXXX/XXXX spísanou notárkou W.. Q. A. táto osvedčila priebeh dražby zo dňa 24.02.2014.

Znaleckým posudkom č. XXX/XXXX znalec Y.. A. M. stanovil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností.

6. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia ďalej poukázal na ustanovenie § 21 ods. 2 zákona NR SR č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a § 39 Občianskeho zákonníka a dospel k nasledovným záverom.

7. So zreteľom na žalovanými vznesenú námietku aktívnej vecnej legitimácie žalobcu ale aj vzhľadom na v ďalšom uvedené súd skúmal, či žalobca je skutočne legitimovaný na podanie žaloby podľa ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Dražbou je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby. V prípade, ak by boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby, pričom neplatnosť dražby môže súd len v samostatnom konaní o určenie jej neplatnosti.

8. Medzi stranami sporu nebolo sporné a z vykonaného dokazovania mal súd aj za preukázané, že žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ zo zmluvy o zriadení záložného práva uzavretej so záložcom - spoločnosťou Y. U. s.r.o., predmetom ktorej bolo zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa voči dlžníkovi O. s.r.o.. Taktiež nebolo sporné a vyplýva to aj z listu vlastníctva č. XXXX, že vlastníkom predmetných nehnuteľností bola do dňa 23.12.2013 spoločnosť Y., a.s., so sídlom Tajovského 5, Michalovce, IČO: 36174785, tak ako to vyplýva z predmetného listu vlastníctva zo dňa 19.12.2013 v spojení s rozhodnutím Okresného úradu A. nad D., katastrálny odbor číslo V XXXX/XX zo dňa 23.12.2013, ktorým dňom správa katastra povolila vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech žalobcu. V súvislosti s týmto právnym úkonom - kúpnu zmluvou uzavretou medzi spoločnosťou Y., a.s. ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim a na základe nej a rozhodnutia o povolení vkladu žalobca ako vlastníka nehnuteľnosti namieta porušenie konkrétnych ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré porušenia zákona sa bezprostredne týkajú žalobcu ako vlastníka predmetných nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby na návrh žalovaného v 1. rade ako záložného veriteľa a vykonanej žalovaným v 2. rade ako dražobníkom skutočnosťou a ktoré porušenia práv žalobcu ako vlastníka predmetných nehnuteľností v čase vykonania dražby majú zakladať dôvody pre vyslovenie neplatnosti dražby.

9. Ako už súd uviedol vyššie, neplatnosti dražby sa môže osoba tak ako ju predpokladá ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách domáhať len v osobitnom konaní o určenie neplatnosti dražby v zmysle uvedeného ustanovenia, teda takáto osoba musí byť aktívne vecne legitimovaná na podanie takejto žaloby.

10. Aktívnu vecnou legitímáciou sa rozumie také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva subjektu - žalobcovi ním uplatňované právo (nárok), respektíve mu vyplýva procesné právo si tento hmotnoprávny nárok uplatňovať. Preskúvanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu) alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou súdneho rozhodnutia.

11. Absolútna neplatnosť právneho úkonu pôsobí s ohľadom na to, že je stanovená zároveň vo verejnom záujme, priamo zo zákona (ex lege) a to od počiatku (ex tunc), ako aj bez ohľadu na to, či sa tejto neplatnosti niekto dovolal. Preto právne účinky, t.j. subjektívne občianske práva a povinnosti, z takto absolútne neplatného právneho úkonu vôbec nevzniknú. Vzhľadom na to, že absolútna neplatnosť právneho úkonu vzniká priamo zo zákona a nie zo správania účastníkov občianskoprávných vzťahov, nemôže byť tento dôsledok, t.j. absolútna neplatnosť, odvrátená ani za použitia dobrých mravov. Súd prihliada k absolútnej neplatnosti právneho úkonu s ohľadom na spomenutý verejný záujem aj bez návrhu, t.j. z úradnej povinnosti. Absolútnu neplatnosť nie je možné podľa platného právneho stavu spätne zhojiť ani dodatočným schválením (tzv. ratihabíciou) ani odpadnutím vady prejavu vôle (tzv. konvalidáciou). Podľa názoru súdu neexistuje žiaden právny dôvod, ktorý by umožňoval stanoviť výnimku zo základných princípov týkajúcich sa absolútnej neplatnosti.

12. Je nepochybné a ani tieto skutočnosti neboli medzi stranami sporné, že k prevodu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam na žalobcu došlo kúpnu zmluvou zo dňa 18.12.2013, účinky ktorej mali v zmysle rozhodnutia o povolení vkladu nastať dňom 23.12.2013. Na strane druhej je však rovnako nepochybné a z predmetných listín ako aj zápisov na liste vlastníctva žiadnym spôsobom nespochybniteľné, že predmetná kúpna zmluva bola uzavretá v čase, kedy na predmetných nehnuteľnostiach bolo zriadené záložné právo v prospech žalovaného v 1. rade ako záložného veriteľa.

13. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva, ak pohľadávka nie je riadne a včas zaplatená.

V zmysle ustanovení § 151j a nasl. Občianskeho zákonníka ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. Začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu. Po oznámení začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť (§ 151l ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Podľa § 151l ods. 4 Občianskeho zákonníka ak je záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností, záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.

14. Oznámenie o začatí výkonu záložného žalovaným v 1. rade ako záložným veriteľom na predmetné nehnuteľnosti zo dňa 29.11.2013 bolo Okresnému úradu, katastrálnemu úradu doručené dňa 3.12.2013, ktorá toto oznámenie na liste vlastníctva vo forme poznámky aj vyznačila.

15. Ak teda žalobca uzavrel dňa 18.12.2013 kúpnu zmluvu, titulom ktorej mal nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam a žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ nedal súhlas na prevod, nemohlo dôjsť v účinnému prevodu vlastníckeho práva na žalobcu, záložca nesmel bez súhlasu záložného veriteľa záloh - predmetné nehnuteľnosti previesť a ak sa tak stalo, je takýto úkon pre rozpor so zákonom absolútne neplatný. Ustanovenie o súhlase záložného veriteľa neobsahuje ani predmetná kúpna zmluva, pričom v čl. III bod 3. žalobca ako kupujúci vyhlásil, že sa oboznámil s predmetom kúpy na mieste samom obhliadkou, ako aj stavom zapísaným v príslušnej evidencii nehnuteľností vedenej katastrálnym úradom.

Takýto súhlas nebol ani osobitne udelený a prípadné udelenie, resp. neudelenie súhlasu neskúmal ani katastrálny odbor, danú skutočnosť neuvádza vo svojom rozhodnutí zo dňa 23.12.2013 a takáto

skutočnosť nevyplýva ani z jeho spisu, v ktorom konaní sa rozhodovalo o návrhu na vklad z predmetnej kúpnej zmluvy.

16. Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

17. Keďže žalobca v predmetnej zmluve prehlásil ako súd uviedol vyššie, že sa oboznámil aj so stavom predmetu kúpy zapísaným v príslušnej evidencii nehnuteľnosti vedenej katastrálnym úradom, musel sa bezpodmienečne oboznámiť s tým, že na predmet kúpy - predmetné nehnuteľnosti je zriadené záložné právo ako aj so zapísanou poznámkou o začatí výkonu záložného práva. V zmysle uvedeného potom vyznievajú aj prehlásenia zmluvných strán predmetnej kúpnej zmluvy o oprávnenosti nakladať s predmetom kúpy a o neobmedzení zmluvnej voľnosti skôr ako fráza, prehlásenie nezodpovedajúce skutočnosti.

18. Teda súd uzatvára, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcom ako kupujúcim a spoločnosťou Y., a.s. Tajovského 5, Michalovce je teda právnym úkonom, ktorý svojím obsahom odporuje zákonu a preto je podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatná. A nakoľko absolútne neplatný právny úkon nepôsobí právne následky, žalobca nemá v tomto konaní aktívnu vecnú legitimáciu.

19. Ak je určitý právny úkon neplatný, nastáva jeho neplatnosť priamo zo zákona už v čase jeho urobenia. Ani pri uplatnení princípov spravodlivosti a dobrých mravov pri výkone práv a povinnosti nemá súd možnosť dodatočne zvážiť, či absolútnu neplatnosť úkonu „uzná alebo neuzná“ resp. zohľadní alebo nezohľadní. Na dôvod zakladajúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí súd prihliadať a to aj bez návrhu (z úradnej povinnosti - ex officio).

Na tomto závere nemení nič ani skutočnosť, že katastrálny odbor povolil vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu na základe predmetnej kúpnej zmluvy, pričom je zrejmé, že nepostupoval v zmysle citovaného ust. § 31 katastrálneho zákona, no prípadné nároky žalobcu z takého nesprávneho postupu nie sú predmetom tohto konania a zakladajú len vzťah medzi žalobcom a úradom. A rovnako ani ustanovenie § 29 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, na ktoré poukazoval žalobca, ktoré v ods. 1 pojednáva o poznámke, ktorá obmedzuje vlastníka pri nakladaní s nehnuteľnosťou a v ods. 2 o poznámke, ktorá informuje a to v spojení s ust. § 38 katastrálneho zákona, v zmysle ktorého poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti. Súd konštatoval vyššie neplatnosť právneho úkonu - predmetnej kúpnej zmluvy pre jej rozpor so zákonom a to ust. § 151I Občianskeho zákonníka a nie je pre rozpor s katastrálnym zákonom.

20. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva, teda žalobca sa nemohol stať vlastníkom predmetných nehnuteľností a titulom tohto právneho stavu ako vlastníka uplatňovať svoje práva pri dražbe predmetných nehnuteľností a keďže je nepochybné, že o záložnom práve a začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom vedomosť mal, nemohol byť ani dobromyseľným pri nadobudnutí vlastníckeho práva, teda žalobca nie je ani aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby o neplatnosť dražby, preto súd žalobu zamietol.

21. Žalobca v podanom odvolaní navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

22. Ďalej uviedol, že žalobca nesúhlasí so zamietnutím žaloby z dôvodov, ktoré uviedol súd v odôvodnení rozsudku.

23. Žalobca nespochybňoval nárok žalovaného v 1. rade začať výkon záložného práva k predmetu zálohu. Žalobca namietal a namieta procesné pochybenia pri vykonaní dražby žalovaným v 2. rade ako dražobníkom.

24. Podľa názoru žalobcu mal súd posudzovať, či žalovaný porušil ustanovenia § 12, § 17, § 19 a § 24 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Súd mal za preukázané, že od 23.12.2013 bol žalobca vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, kat. úz. R.. Bez ohľadu na to, či nadobudnutie vlastníctva žalobcom na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.12.2013 bolo so súhlasom záložného veriteľa alebo nie, právny stav zapísaný v katastri nehnuteľností bol taký, že vlastníkom nehnuteľnosti bol žalobca. Žalovaný v 2. rade pri výkone dražby vedel alebo vedieť mal, že všetky listiny, ktoré v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. má zasielať vlastníkovi predmetu dražby, už mal od 23.12.2013 zasielať žalobcovi. Žalobca tým, že mu neboli doručené zákonom predpísané listiny, si nemohol uplatňovať svoje práva priznané mu zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

25. Žalovaný v 2. rade mal rešpektovať právny stav zapísaný v katastri nehnuteľností a najmä § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. Katastrálny zákon, kde je uvedený: „Údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.“

26. Teda údaj o tom, že žalobca bol vlastníkom vydražených nehnuteľností od 23.12.2013 až do dňa udelenia príklepu na dražbe dňa 24.02.2014 žalovanému v 3. rade - vydražiteľovi, bol nespochybniteľný. Z uvedeného vyplýva, že do dňa 24.02.2014 nik nespochybnil a nepreukázal opak údaj o tom, že žalobca bol vlastníkom vydražených nehnuteľností.

27. Zákon č. 162/1995 Z.z. Katastrálny zákon je osobitný zákon lex specialis, ktorý ako taký má prednosť pred zákonom všeobecným - lex generalis. Súd teda nesprávne vyvodil záver, že žalovaný v 2. rade nemusel postupovať podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách pri zasielaní listín tak, že listiny zasiela vlastníkovi, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností, ale žalovaný v 2. rade si mohol urobiť svoj vlastný právny názor, že môže konať s ktorýmkoľvek predchádzajúcim vlastníkom nehnuteľností, ak sám usúdi, že prevod nehnuteľností na nového vlastníka je neplatný. Takýto výklad je však chybný, v čase vykonávania dražby predsa žalovaný v 2. rade nemôže vedieť ako rozhodne súd a či sa stotožní s jeho právnym názorom, že nový vlastník nadobudol nehnuteľnosti neoprávnene.

28. Žalobca je toho názoru, že súd mal v prvom rade posudzovať právny stav zapísaný v katastri nehnuteľností v čase výkonu dražby až do jej uskutočnenia dňa 24.02.2014. Mal skúmať, či žalovaný v 2. rade dodržal všetky zákonné ustanovenia podľa zákona o dobrovoľných dražbách.

29. Žalobca poukazuje na skutočnosť, že poznámka o výkone záložného práva zapísaná na LV má len informatívny a nie obmedzujúci charakter. Žalobca nadobudol nehnuteľnosti aj so všetkými ťarchami zapísanými na LV a v prípade, že by mu boli doručované listiny súvisiace s výkonom dobrovoľnej dražby, dražbu by akceptoval a nebol by daný dôvod, aby podával žalobu o určenie neplatnosti dražby.

30. Žalobca poukazuje na skutočnosť, že v tomto konaní o určenie neplatnosti dražby sa nejednalo o určenie vlastníckeho práva, žalobca len žiadal súd o preskúmanie zákonnosti postupu žalovaného v 2. rade pri výkone dražby.

31. Žalovaný v 1. rade vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhol rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť.

32. Odvolací súd v zmysle zásad ustanovení § 379, § 380 a § 381 CSP preskúmal napadnutý rozsudok spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania a zistil, že odvolanie žalobcu nie je opodstatnené.

33. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

34. K odvolacím námietkam žalobcu sa žiada uviesť nasledovné.

35. Z obsahu podaného odvolania je zrejmé, že odvolateľ nespochybňuje nárok žalovaného v 1. rade začať výkon záložného práva k predmetu zálohu.

36. Podanou žalobou žalobca len žiadal súd o preskúmanie zákonnosti postupu žalovaného v 2. rade pri výkone dražby.

37. S uvedenou námietkou sa súd prvej inštancie náležitým spôsobom vyporiadal, keď v odôvodnení svojho rozhodnutia vysvetlil (bod 9), že neplatnosti dražby sa môže osoba tak, ako ju predpokladá ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, domáhať len v osobitnom konaní o určenie neplatnosti dražby v zmysle uvedeného ustanovenia, teda takáto osoba musí byť aktívne vecne legitimovaná na podanie takejto žaloby.

38. Vychádzajúc zo žalobných, ako aj následných tvrdení žalobcu v tomto konaní, žalobca je osobou, ktorá tvrdí, že vykonanou dražbou boli porušené ustanovenia zákona NR SR č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a že tým bola dotknutá na svojich právach, ktorými sú vlastnícke právo k nehnuteľnostiam uvedením v petite žaloby, zapísaným na LV č. XXXX k. ú. R., obec A. n/D..

39. Za tohto stavu, ak súd prvej inštancie ako predbežnú riešil otázku vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, nemožno tomuto postupu súdu nič vyčítať.

40. So závermi súdu prvej inštancie, že žalobca nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností, jeho odchýlení sa od stavu zapísanému v katastri nehnuteľností a celkovým záverom, že žalobca preto nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby o neplatnosť dražby, a preto bolo potrebné žalobu zamietnuť, sa odvolací súd stotožňuje v celom rozsahu.

41. Ak je, v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít (R 86/2001), súd oprávnený ako predbežnú riešiť otázku vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a pri posúdení kto je vlastníkom, môže sa odchýliť od stavu zapísaného v katastri nehnuteľností v konaní o vlastníckej žalobe, podľa názoru odvolacieho súdu neexistuje žiaden právne relevantný dôvod na to, aby takýto postup nebol možný aj v konaní o neplatnosť dražby.

42. S prihliadnutím na uvedené odvolací súd postupom vyplývajúcim z ust. § 387 CSP rozsudok ako vecne správny potvrdil.

43. trovách odvolacieho konania rozhodol v súlade s ustanovením § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, ods. 2 CSP a úspešnému žalovanému v 1. rade priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady týchto trov rozhodne súd prvej inštancie.

44. Dôvodom rozhodnutia, podľa ktorého žalovaným v 2. a 3. rade sa nepriznáva náhrada trov odvolacieho konania bola skutočnosť, že úspešným žalovaným v 2. a 3. rade v súvislosti s odvolacím konaním žiadne trovy nevznikli.

45. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 C.s.p.).

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 C.s.p.).