

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu **Ing. A. M.**, bývajúceho v P., proti žalovanej **D., s.r.o.**, so sídlom v P., IČO: X., zastúpenej JUDr. J. G. advokátom so sídlom v P., **o vydanie nehnuteľnosti**, vedenej na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 13 C 306/2004, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Prešove z 26. mája 2010 sp. zn. 10 Co 70/2009, takto

### r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Prešove z 26. mája 2010 sp. zn. 10 Co 70/2009 a uznesenie Krajského súdu v Prešove z 3. júna 2010 sp. zn. 10 Co 70/2009 **z r u š u j e** a vec vracia tomuto súdu na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Prešov rozsudkom z 27. mája 2009 č.k. 13 C 306/2004-162 uložil žalovanej povinnosť vydať žalobcovi do 3 dní nehnuteľnosť v katastrálnom území Š., ktorá je v katastri nehnuteľností vedená na liste vlastníctva č. X. ako parcela č. X. – ostatná plocha vo výmere X. m<sup>2</sup> a bola vytvorená geometrickým plánom zo 4. mája 2009 č. X. spoločnosti P., s.r.o. (ďalej len „nehnuteľnosť“). Žalovanej uložil povinnosť nahradiť žalobcovi do 3 dní trovy konania 7 012,86 € na účet jeho právnej zástupkyne. Vychádzal z toho, že žalobca zdedil nehnuteľnosť po svojom otcovi. Vydania nehnuteľnosti sa v tomto konaní domáhal pôvodne voči Mestu P., v jeho priebehu ale došlo k prevodu nehnuteľnosti postupne na 1. Tenisový klub P., potom na Mgr. A. T. a napokon na žalovanú. Žalobca ale nikdy nepreviedol vlastníctvo nehnuteľnosti na Mesto P., preto nehnuteľnosť nemohla byť prevedená na ďalšie subjekty. Mesto P. nemohlo vlastníctvo nehnuteľnosti nadobudnúť ani vydržaním, lebo „by to bolo v rozpore s účelom zákona č. 138/1991 Zb.“. Na adresu žalovanej súd prvého stupňa uviedol, že „ustanovenie § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. ustanovuje, že právo domáhať

sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu. Zákon však počíta s tým, že navrhovateľom dražby má byť vlastník predmetu dražby. V danom prípade však navrhovateľ dražby – Mgr. A. T. nebola vlastníčkou predmetu dražby. Pri dobrovoľnej dražbe, ktorá sa vykonávala na návrh Mgr. A. T., vlastníčka súhlasila s prevodom nehnuteľnosti za sumu 1 Sk, pričom nebola nijakým spôsobom nútená za takto nízku kúpnu cenu predmetnú nehnuteľnosť predávať. Z toho je zrejmé, že prevod tejto nehnuteľnosti bol špekulatívny. Takýto postup je podľa názoru súdu zneužitím práva, ktorému súd nemôže poskytovať právnu ochranu. Z uvedených dôvodov súd na túto námietku neprihliadal a žalobe vyhovel“. O trovách konania rozhodol s poukazom na § 142 ods. 1 O.s.p. Tento rozsudok napadla žalovaná odvolaním.

Krajský súd v Prešove rozsudkom z 26. mája 2010 sp. zn. 10 Co 70/2009 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil a samostatným výrokom pripustil proti svojmu rozhodnutiu dovolanie. V odôvodnení uviedol, že „dobrovoľná dražba o nehnuteľnosti, o ktorej sa vedie súdne konanie, kde je predmetom konania vydanie veci, sa nemohla platne uskutočniť. Žalobca o priebehu a o nariadení dobrovoľnej dražby nemal vedomosť a aj keby mal vedomosť, nebol účastníkom dobrovoľnej dražby, a preto nemohol napadať jej neplatnosť. Účastníci dobrovoľnej dražby mali vedomosť o tom, že prebieha súdne konanie, aj napriek tomu bola vykonaná dobrovoľná dražba. Takéto počínanie je v rozpore s dobrými mravmi“. Odvolací súd ďalej poukázal na hodnovernosť údajov, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností a vyslovil nesúhlas s názorom, že „príklep, ktorým dochádza k prechodu vlastníckeho práva na verejnej dražbe, aby bol povýšený nad súdne rozhodnutie. V čase konania dobrovoľnej dražby prebiehalo súdne konanie a toto súdne konanie bolo známe účastníkom dobrovoľnej dražby. Žalovaná vedela o tom, kto je pôvodným vlastníkom a že prebieha súdne konanie ohľadom vydania veci. Táto dobrovoľná dražba nie je prekážkou pre toto konanie. S týmto právnym názorom súdu prvého stupňa sa stotožňuje odvolací súd. Pri nariadení dobrovoľnej dražby došlo k porušeniu zákona. Iba vlastník môže podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby. Mgr. A. T. sa nemohla stať zákonnou vlastníčkou spornej nehnuteľnosti, ktorej vydania sa domáha žalobca. Nebol preukázaný prevod vlastníctva z pôvodného vlastníka na Mesto P. a tým aj na ďalších zapísaných ako vlastníkov na LV v katastri nehnuteľnosti. Z uvedeného vyplýva, že nevlastník nehnuteľnosti nemôže previesť vlastníctvo na iného, ak sám nie je vlastník. S poukazom na uvedené neboli splnené podmienky na vykonanie dobrovoľnej dražby a aj s poukazom na to odvolací súd má za to, že *vykonaná dobrovoľná dražba nie je platná*. Z uvedeného dôvodu potvrdil rozsudok súdu

prvého stupňa podľa § 219 ods. 2 O.s.p. Odvolací súd pripustil proti rozsudku dovolanie k otázke, že ak prebieha konanie o vydanie veci začaté ešte pred realizovaním dobrovoľnej dražby, či v tomto konaní môže súd riešiť predbežnú otázku platnosti dražby aj v prípade, že žaloba o neplatnosť dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. ust. § 21 ods. 2 nebola podaná“.

Krajský súd v Prešove uznesením z 3. júna 2010 sp. zn. 10 Co 70/2009 uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi do 3 dní náhradu trov odvolacieho konania 1 474,74 € do rúk jeho právnej zástupkyne.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podala žalovaná dovolanie. Uviedla, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Odvolací súd nesprávne interpretoval ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (pozn.: vzhľadom na deň uskutočnenia dražby sa v ďalšom uvádza zákon č. 527/2002 Z.z. v znení do 31. decembra 2007 – ďalej len „zákon č. 527/2002 Z.z.“). Odvolací súd bez akejkoľvek opory v zákone poprel práva navrhovateľky dobrovoľnej dražby a vydražiteľky. Súd vychádzal z útržkovitého výňatku zo zákona č. 527/2002 Z.z. a podal rutinný výklad práva súdu posudzovať v súdnom konaní neplatnosť právneho úkonu. Vlastnícke právo k predmetu dražby prešlo na žalovanú 17. septembra 2007 udelením príklepu (§ 27 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z.). Príklep licitátora na dobrovoľnej dražbe je nadobudnutie vlastníctva formou prechodu práva na základe inej skutočnosti v zmysle § 132 Občianskeho zákonníka. Takýto prechod práva je teda právnou skutočnosťou, ktorú ani nie je možné preskúmať v rámci iného konania ako konania upraveného v § 21 ods. 2 a 3 zákona č. 527/2002 Z.z. Pokiaľ v osobitnom konaní o určenie neplatnosti dražby, v ktorom žaloba musí byť podaná v trojmesačnej prekluzívnej lehote počítanej od konania dobrovoľnej dražby, súd neurčí neplatnosť dražby, nemôže nikto – ani súd spochybňovať prechod práva na dobrovoľnej dražbe. V dôsledku toho súd v inom konaní (napríklad o vydanie veci) nemôže konštatovať, že na „námietku dobrovoľnej dražby neprihliada“. Nejde pritom o žiadnu „námietku“, ale o právnu skutočnosť, s ktorou zákon spája prechod práva k predmetu dražby. Vyhovieť žalobe nebolo možné aj z toho dôvodu, že žalobca predmet sporu neužíva; okolnostiam danej veci by zodpovedalo, pokiaľ by sa svojich práv domáhal žalobou na určenie, že je vlastníkom spornej nehnuteľnosti. Informácie o verejnej dražbe boli verejne dostupné a žalobca mal v prejednávanej veci procesnú možnosť podať návrh na nariadenie predbežného opatrenia zakazujúceho nakladanie s predmetom

sporu. Rozpor uskutočnenej dobrovoľnej dražby s dobrými mravmi vyvodil súd bez bližšieho poznania rozhodujúcich skutkových okolností. V ďalšej časti dovolania žalovaná vysvetlila dôvody, so zreteľom na ktoré je predmetná dražba platná. Žiadala napadnuté rozhodnutie zmeniť a žalobu zamietnuť. Zároveň žiadala uložiť žalobcovi povinnosť nahradiť jej trovy dovolacieho konania 6 306,40 €.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podala včas účastníčka konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) zastúpená advokátom proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 3 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu v rozsahu podľa § 242 ods. 1 O.s.p., a dospel k záveru, že toto rozhodnutie treba zrušiť.

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodu, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd sa obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Žiadna z týchto procesných väd nebola v dovolaní namietaná a v dovolacom konaní ani nevyšla najavo.

Prípustnosť dovolania vyplýva v danom prípade z § 238 ods. 3 O.s.p. V tomto ustanovení je odvolaciemu súdu zverené oprávnenie založiť výrokom rozsudku prípustnosť dovolania, ak je toto rozhodnutie zásadného právneho významu. Pokiaľ odvolací súd vysloví prípustnosť dovolania, je dovolateľ oprávnený napadnúť jeho rozhodnutie len z dôvodu, že spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, a to práve len v tej konkrétne vymedzenej otázke, pre ktorú bolo dovolanie pripustené. Touto otázkou v preskúmvanej veci bolo, či v konaní o vydanie veci, ktoré začalo pred dobrovoľnou dražbou, môže súd ako predbežnú riešiť otázku platnosti dražby, ak žaloba o neplatnosť dražby podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. nebola podaná. So zreteľom na takto vymedzenú dovolaciu otázku nebolo možné zaoberať sa v dovolacom konaní tými časťami dovolania (resp. argumentácie) žalovanej, v ktorých sa zaoberala morálnymi aspektmi daného prípadu, možnosťami žalobcu dozvedieť sa o dobrovoľnej dražbe a zúčastniť sa tejto dražby, ani podstatou a priebehom uskutočnenia konkrétnej dobrovoľnej dražby.

Dražbou je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie (§ 2 písm. a/ zákona č. 527/2002 Z.z.). V prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Toto právo zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa konania dražby (§ 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z.). Súd určí neplatnosť dražby, ak je na tom naliehavý právny záujem (§ 21 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z.).

Z vyššie uvedených ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku z 22. mája 2008 sp. zn. 3 Cdo 272/2007 (viď tiež Zo súdnej praxe č. 47/2008) vyvodil, že neplatnosť dobrovoľnej dražby môže určiť len súd v samostatnom konaní o určenie jej neplatnosti. K zhodnému právnomu záveru dospel neskôr Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudkoch z 30. júna 2009 sp. zn. 2 Cdo 66/2008 (viď R 23/2010) a z 23. júna 2010 sp. zn. 5 Cdo 51/2009.

Nadväzujúc na právny záver zaujatý v rozsudkoch Najvyššieho súdu Slovenskej republiky uvedených v predchádzajúcom odseku dovolací súd pre účely preskúmvanej veci uzatvára, že neplatnosť dobrovoľnej dražby môže vysloviť súd iba v občianskom súdnom konaní, ktoré začalo podaním návrhu na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby v zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. Otázku neplatnosti dobrovoľnej dražby nemôže súd posudzovať v inom konaní než v konaní podľa uvedeného ustanovenia, a to ani ako otázku prejudiciálnu (predbežnú).

Pokiaľ v danom prípade odvolací súd – v konaní o vydanie veci – pristúpil k prejudiciálnemu riešeniu otázky platnosti dobrovoľnej dražby, v rámci ktorej mala spornú nehnuteľnosť nadobudnúť žalovaná, a pri tom dospel k záveru o neplatnosti tejto dražby, spočíva dovolaním napadnutý rozsudok na právnom posúdení, ktoré sa prieči zákonu č. 527/2002 Z.z.

Dovolací súd poznamenáva, že v rámci, ktorý bol odvolacím súdom vymedzený pripustením dovolania, nebolo možné zaoberať sa v tomto dovolacom konaní otázkou, aké právne dôsledky má pri dobrovoľnej dražbe skutočnosť, že oprávnená osoba neuplatnila právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby na súde do troch mesiacov odo dňa príklepu. Rovnako nebolo možné posudzovať správnosť právnych názorov súdov nižších stupňov na to, kto je oprávnený navrhnúť dobrovoľnú dražbu a kto je jej účastníkom.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že rozsudok odvolacieho súdu spočíva na právnom posúdení veci, ktoré dovolací súd nepovažuje za správne. Žalovaná preto opodstatnene uplatnila dovolací dôvod v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. Najvyšší súd Slovenskej republiky vzhľadom na to napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil (§ 243b O.s.p.) a vec vrátil tomuto súdu na ďalšie konanie.

Ak dôjde k zrušeniu napadnutého rozhodnutia, súd, ktorého rozhodnutie bolo zrušené, koná ďalej o veci. Pritom je právny názor súdu, ktorý rozhodoval o dovolaní, záväzný. V novom rozhodnutí rozhodne súd znova aj o trovách pôvodného konania a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

**P o u č e n i e :** Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

**V Bratislave 16. decembra 2010**

**JUDr. Emil F r a n c i s c y, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková