

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	8Cdo/58/2018
Identifikačné číslo spisu:	8712218775
Dátum vydania rozhodnutia:	05.06.2019
Meno a priezvisko:	JUDr. Branislav Král
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2019:8712218775.2

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov 1/ J. C., nar. XX. XX. XXXX, bývajúcej v Y., S. XXX/XX, 2/ T. C., nar. XX. XX. XXXX, bývajúceho v Y., S. XXX/XX, zastúpených JUDr. Martinom Bašistom, advokátom so sídlom v Poprade, Štefánikova 8, proti žalovaným 1/ Profesionálnej dražobnej spoločnosti, s. r. o., IČO: 36 583 936, so sídlom v Košiciach, ul. Masarykova 21, zastúpenej Advokátskou kanceláriou Nagy&Zachveja, s. r. o., so sídlom vo Svätom Jure, Cibická cesta 2, 2/ Československej obchodnej banke, a. s., IČO: 36 854 140, so sídlom v Bratislave, Žižkova 11, 3/ I.. F. B., nar. XX. XX. XXXX, bývajúceho v U., Š. XXX/XX, 4/ J. B., nar. XX. XX. XXXX, bývajúcej v U., Š. XXX/XX, oboch zastúpených Advokátskou kanceláriou Nagy&Zachveja, s. r. o., so sídlom vo Svätom Jure, Cibická cesta 2 o určenie neplatnosti dražby, vedenom na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. 21C/457/2012, o dovolaní žalovaného 1/ proti rozsudku Krajského súdu v Prešove z 31. októbra 2017 sp. zn. 4Co/53/2016, takto

rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Prešove z 31. októbra 2017 sp. zn. 4Co/53/2016 a rozsudok Okresného súdu Poprad z 24. septembra 2014, č. k. 21C/457/2012-317 z r u š u j e a vec vracia Okresnému súdu Poprad na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Poprad (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 24. septembra 2014, č. k. 21C/457/2012-317 určil neplatnosť opakovanej dobrovoľnej dražby nehnuteľností, evidovaných na LV č. XXX k. ú. Y, a to rodinného domu, súp. č. 352, parc. č. 12, ďalej nehnuteľností evidovaných na č. XXX, k. ú. Y, a to parc. č. 12 vo výmere 125 m²-zastavané plochy a nádvoria, parc. č. 13 vo výmere 397 m² - zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „nehnuteľnosti“), konanej dňa 30. októbra 2012 o 15,00 hod. v priestoroch Notárskeho úradu JUDr. Zuzany Mercovej v Poprade, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou č. N 323/2012, Nz 40507/2012. Výslovil, že o trovách konania rozhodne po právoplatnom skončení veci samej. Výkonaným dokazovaním zistil, že nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom dražby, tvorili záloh, ktorý zabezpečoval splatenie úveru vo výške 66 387,84 eur poskytnutého žalovanou 2/ žalobcom na základe Zmluvy o hypotekárnom úvere č. 88022-100333929/4900 z 10. novembra 2010. Nakoľko žalobcovia neuhradili splátky úveru, pohľadávka z

úverovej zmluvy sa stala splatnou a žalovaná 2/ pristúpila k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Nehnuteľnosti boli ocenené znaleckým posudkom č. 63/11 na sumu 172.000 eur. Dňa 6. septembra 2011 sa malo uskutočniť I. kolo dobrovoľnej dražby nehnuteľností, avšak v dôsledku omylu pri ich ohodnocovaní (do ohodnotenia bola zahrnutá aj parc. č. 17/2, ktorá netvorila záloh), bolo od tejto dražby upustené. Dňa 19. októbra 2011 sa uskutočnilo I. kolo dobrovoľnej dražby, ktoré prebehlo v Košiciach. Všeobecná hodnota dražených nehnuteľností bola stanovená na sumu 168 000,- eur (t. j. po odpočítaní hodnoty parc. č. 17/2). Tejto dražby sa zúčastnil jediný záujemca, ktorý však neprejavil záujem o predmet dražby a neurobil ani najnižšie podanie. Dňa 23. novembra 2011 sa uskutočnilo II. kolo opakovanej dobrovoľnej dražby, ktoré rovnako prebehlo v Košiciach. Ani tejto dražby sa nezúčastnil žiadny záujemca, hoci (keďže išlo o opakovanú dražbu) suma dražených nehnuteľností bola znížená na 75%, t. j. najnižšie podanie predstavovalo 126.000 eur. Dňa 6. marca 2012 sa uskutočnilo III. kolo opakovanej dražby na podklade znaleckého posudku č. 12/12, ktorým bola všeobecná hodnota dražených nehnuteľností stanovená na sumu 124 000,- eur. Toto kolo dobrovoľnej dražby prebehlo v Levoči, pričom sa ho nezúčastnil žiaden záujemca. Dňa 4. mája 2012 sa uskutočnilo IV. kolo opakovanej dražby, na ktorom bola suma dražených nehnuteľností znížená na 75%, t. j. najnižšie podanie predstavovalo 93.000 eur. Toto kolo dobrovoľnej dražby prebehlo v Poprade a rovnako sa ho nezúčastnil žiaden záujemca. Napokon sa 30. októbra 2012 uskutočnilo V. kolo opakovanej dražby, na ktorom došlo k vydraženiu predmetu dražby za sumu 93.000 eur žalovanými 3/, 4/. Toto kolo dražby prebehlo v priestoroch Notárskeho úradu JUDr. Zuzany Mercovej v Poprade, jej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou č. N323/2012, Nz 40507/2012. Neplatnosť opakovanej dobrovoľnej dražby vyslovil z dôvodu, že jej I. a II. kolo sa konalo v meste Košice a III. kolo v meste Levoča (t. j. v miestach odľahlých od sídla dražených nehnuteľností - vzdialenosť od mesta Poprad do Košíc je cca 119 km, a od mesta Poprad do Levoče cca 30 km). Uvedené, podľa názoru súdu prvej inštancie, vyvolalo nezáujem o dražené nehnuteľnosti za cenu určenú znaleckým posudkom č. 63/2011 vo výške 168.000 eur a preto muselo dôjsť k vypracovaniu nového znaleckého posudku č. 12/12. V novom znaleckom posudku bola pôvodná hodnota dražených nehnuteľností znížená o sumu 44.000 eur (zo 168.000 eur na 124.000 eur), t. j. najnižšie podanie mohlo byť uskutočnené vo výške 93.000 eur. Až za túto cenu sa podarilo vydražiť žalované nehnuteľnosti, keď V. kolo dražby prebehlo v meste Poprad, vzdialeného od sídla nehnuteľností (Y.) cca 5 km. V tejto súvislosti súd prvej inštancie uviedol, že určenie miesta dražby je dražobník povinný zvažovať tak, aby mal na zreteli taký typ dražiteľov, ktorí podľa všeobecných skúseností môžu mať najväčší záujem o daný predmet dražby a posúdiť aj to, či geografické umiestnenie predmetu dražby negatívne ovplyvní okruh záujemcov o účasť na dražbe. Poukázal na to, že hoci sa dražené nehnuteľnosti nachádzali v blízkosti mesta Poprad, v Y., miesta dražby boli určené v Košiciach, Levoči a až po znížení ceny na zákonné minimum v Poprade, čo súd považoval za špekulatívne. Uviedol, že určenie miesta dražby vo vzdialenejšom mieste síce nemusí automaticky znamenať znížený záujem o dražené nehnuteľnosti, avšak pokiaľ dochádza k dražbe nehnuteľnosti určenej na bežné bývanie (rodinný dom), možno zo skúseností usúdiť, že záujemcovia o kúpu takýchto nehnuteľností sú spravidla obyvatelia okolitého mesta, príp. obcí, ktorí v danom regióne žijú, pracujú a majú rodinné zázemie a len v menšej miere osoby zo vzdialenejších miest, ktoré by sa do tohto regiónu prípadne presťahovali. Podľa názoru súdu prvej inštancie ust. § 11 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách bráni tomu, aby bolo za miesto dražby bežnej nehnuteľnosti, rodinného domu určeného na každodenné bývanie a realizáciu ústavného práva na obydlie priemernej rodiny, určené mesto výrazne vzdialené (cca 119 km a 30 km) od miesta, v ktorom sa nachádza dražená nehnuteľnosť, a to bez akéhokoľvek zjavného a rozumne odôvodneného dôvodu, z ktorého by bolo zrejmé uľahčenie účasti na dražbe a naplnenie samotného ratio legis Zákona o dobrovoľných dražbách. Dražobník preto mal a musel predpokladať najväčší záujem o draženie predmetného rodinného domu v okolí Popradu. Konanie dražobníka (žalovaného 1/), ktorý takto nepostupoval, nepochybne mohlo ovplyvniť účasť na dražbe a tým i dosiahnutý výťažok dražby, ako i právo žalobcov na vydanie hodnoty výťažku z predaja, prevyšujúceho zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.

2. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) na odvolanie žalovaných 1/ až 4/ rozsudkom z 31. októbra 2017 sp. zn. 4Co/53/2016 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C. s. p.“) a žalobcom 1/, 2/

priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu voči žalovaným 1/ až 4/ s tým, že o ich výške rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením. Poukázal na to, že súd prvej inštancie správne zistil skutkový stav veci, ako aj správne právne vec posúdil. Uplatnené námietky týkajúce sa nesprávnych skutkových zistení, vrátane nesprávneho právneho posúdenia, odvolací súd nepovažoval za dôvodné. Námietku preklúzie vyhodnotil ako nedôvodnú, nakoľko žalobcovia podali žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby včas v súlade s ust. § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, t. j. do 3 mesiacov od udelenia príklepu. Termín dobrovoľnej dražby, ktorú namietali, sa konal 30. októbra 2012 a žaloba bola podaná 18. decembra 2012. Uviedol, že v priebehu konania nedošlo k zmene uplatneného dôvodu neplatnosti dobrovoľnej dražby, nakoľko žalobcovia od počiatku namietali jej neplatnosť z dôvodu zníženia ceny draženej nehnuteľnosti, ktoré bolo následkom opakovaných dražieb, realizovaných v mieste odľahlom od miesta, kde sa dražená nehnuteľnosť nachádzala. Odvolací súd bol v zhode so súdom prvej inštancie toho názoru, že ak predmetom dražby bola nehnuteľnosť určená na bývanie (čo bol i posudzovaný prípad), bolo spravídla v rozpore s požiadavkou primeranosti a vhodnosti stanovených podmienok dražby také určenie miesta konania dražby, ktoré v dôsledku jeho neprimerane veľkej vzdialenosti od draženej nehnuteľnosti obmedzilo možnosť účasti na dražbe tých záujemcov, pre ktorých mohla byť geografická poloha nehnuteľnosti rozhodujúca (napr. rozsudok NS SR sp. zn. 4 Cdo 100/2012). Žalovaný 1/ potom porušil pri organizovaní predmetnej dražby ustanovenie § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách tým, že za miesto konania dražby určil vzdialenú obec, čím sťažil účasť dražiteľov z oblasti, v ktorej sa účasť dala očakávať a tým obmedzil účasť na dražbe. Takéto konanie malo nepochybne vplyv na dosiahnutý výťažok dražby a tým reálne aj na práva žalobcov. Aj takýmto konaním bol podľa odvolacieho súdu naplnený predpoklad neplatnosti dražby vyplývajúci z ust. § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách (napr. rozhodnutie NS SR sp. zn. 3 Cdo 401/2014). Vo vzťahu k miestu organizovania dražby, odvolací súd ďalej poukázal na to, že je povinnosťou dražobníka organizovať dražbu na mieste, ktoré sa nachádza v regionálnej dostupnosti predmetu dražby, keďže možno očakávať, že práve znalosť miestnych pomerov, oboznámenie sa s predmetom dražby a transparentnosť vo vzťahu k potenciálnym záujemcom naviazaným regionálne na predmet dražby, povedie k stimulácii záujmu, a tým aj k vytvoreniu vhodných podmienok pre konkurenciu ponúk jednotlivých účastníkov dražby. Nesprávne určenie miesta na vykonanie dobrovoľnej dražby (v danom prípade 2 krát v Košiciach, 1 krát v Levoči) žalovaným 1/, potom ovplyvnilo i cenu draženej nehnuteľnosti. Pokiaľ by žalovaný 1/ zmenil poradie miesta výkonu dražby najprv v mieste, kde sa nehnuteľnosť nachádza a následne po neúspešnom vykonaní dražby v odľahlejších miestach, takýto postup by bol logický. Podľa názoru odvolacieho súdu bolo irelevantné hodnotiť III. a IV. kolo dražby konané v meste Poprad, ktoré sa nachádza v blízkosti, kde sa nehnuteľnosť nachádza, t. j. v Y., pokiaľ už došlo k neprimeranému zníženiu ceny draženej nehnuteľnosti, ktorá skutočnosť bola pre žalobcov rozhodujúca. V tomto smere poukázal na závery Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v jeho rozhodnutí sp. zn. 4 Cdo 100/2012 z 24. októbra 2013 (R/138/2014), v zmysle ktorých „ak ide o nehnuteľnosť určenú na bývanie, záujemcami budú spravidla osoby, pre ktoré je geografická poloha nehnuteľnosti rozhodujúca, pričom sa dá predpokladať, že záujem o takúto nehnuteľnosť v určitej lokalite prejavia zväčša osoby bývajúce (pracujúce) v jej okolí“. Odvolací súd sa preto v celom rozsahu stotožnil s názorom súdu prvej inštancie, že v prípadoch, ak je predmetom dražby nehnuteľnosť určená na bežné bývanie, možno usudzovať, že záujemcami o kúpu takejto nehnuteľnosti sú spravidla obyvatelia samotného mesta, či obce kde sa nehnuteľnosť nachádza, či obyvatelia okolitých obcí, ktorí v danom regióne žijú, pracujú a majú rodinné zázemia a len v menšej miere osoby zo vzdialenejších miest, ktoré by sa do tohto regiónu prípadne museli presťahovať. Ustanovenie § 11 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách bráni tomu, aby bolo za miesto dražby bežnej nehnuteľnosti určenej na každodenné bývanie a realizáciu ústavného práva na obydlie fyzickej osoby rodiny určené mesto, výrazne vzdialené od miesta, v ktorom sa nachádza dražená nehnuteľnosť a určené tak bez akéhokoľvek zjavného a rozumne odôvodneného dôvodu, z ktorého by bolo zrejmé uľahčenie účasti na dražbe a naplnenie samotného ratio legis Zákona o dobrovoľných dražbách. Z týchto dôvodov napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil.

3. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalovaný 1/ podľa § 421 ods. 1 písm. a/, b/ C. s. p. Namietal, že odvolací súd založil svoje rozhodnutie na otázke, pri riešení ktorej sa odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, keď v odôvodnení svojho rozhodnutia odkázal na

rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, v ktorom však dovolací súd rozhodoval a vyjadril právny názor v skutkovo odlišnej veci (odvolací súd sa aplikáciou tohto rozhodnutia na skutkový stav v tejto veci odchyľil od rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky). Zároveň rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo i od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená. Najvyšší súd Slovenskej republiky v skutkovo obdobnej veci ešte nerozhodoval, a to vo vzťahu k otázke vzdialenosti medzi miestom konania dražby a miestom, kde sa predmet dražby nachádza v prípade opakovaných dobrovoľných dražieb s odlišnou vzdialenosťou miesta konania dražby a miesta, kde sa predmet dražby nachádza a zároveň vo vzťahu k otázke výslovného uplatnenia dôvodu neplatnosti dražby po uplynutí zákonnej trojmesačnej prekluzívnej lehoty na podanie žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby. Podľa názoru žalovaného 1/ odvolací súd vec nesprávne právne posúdil, keď: ad 1) žalovanými uplatnenú námietku preklúzie vyhodnotil ako nedôvodnú, ad 2) k zníženiu ceny draženej nehnuteľnosti malo podľa neho dôjsť z dôvodu opakovaných dražieb ako aj realizáciou I., II. a III. kola dobrovoľnej dražby v mieste odľahlom od miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza, ad 3) odvolací súd svoje rozhodnutie odôvodnil právnymi závermi prijatými Najvyšším súdom Slovenskej republiky v údajne skutkovo obdobných veciach. Pokiaľ ide o dôvod nesprávneho právneho posúdenia veci odvolacím súdom pod ad 1), žalovaný 1/ uviedol, že zákon o dobrovoľných dražbách požaduje od žalobcu, aby označil, aké konkrétne porušenie zákona o dobrovoľných dražbách namieta a akým spôsobom sa cíti týmto konkrétnym porušením dotknutý na svojich právach. Nie je prípustné, aby si súd v sporovom konaní aťhaoval právo rozhodnúť na základe akejkoľvek skutočnosti, hoci nebola namietnutá jednou zo strán, a to najmä v prípade, že takéto označenie skutočnosti, pre ktorú žalobca žiada určiť neplatnosť dražby, vyžaduje priamo zákon. Žalovaný 1/ zastáva názor, že súdy nižších inštancií nemali prihliadať na dôvody neplatnosti dobrovoľnej dražby namietané žalobcami (t. j. porušenie ust. § 11 ods. 1 zák. o dobrovoľných dražbách) po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej lehoty. K dôvodu pod ad 2) uviedol, že súdy si spojili dve skutkové okolnosti, a to miesto konania dražby a vypracovaný znalecký posudok, do jedného logického sledu, z čoho vyvodili záver, že miesto určené ako miesto konania dobrovoľnej dražby malo vplyv na zníženie ceny dobrovoľnej dražby. Tento záver nemožno podľa žalovaného 1/ považovať za správny, nakoľko zmluva o vykonaní dobrovoľnej dražby určuje - na základe vypracovaného znaleckého posudku - hodnotu najnižšieho podania ako aj dáva licitátorovi právo a možnosť znížiť najnižšie podanie, nie však na hodnotu nižšiu, ako to stanovuje zákon o dobrovoľných dražbách. Ani pri opakovaných kolách dobrovoľnej dražby nemôže byť najnižšie podanie nižšie, ako to stanovuje zákon. Suma najnižšieho podania je teda odvodená výlučne od znaleckého posudku. K zníženiu ceny predmetu dobrovoľnej dražby nedošlo v súvislosti s vykonaním dobrovoľnej dražby na odľahlom mieste, a ani v dôsledku opakovaných kôl dražby, ale v dôsledku vyhotovenia nového znaleckého posudku, za závery ktorého nesie plnú zodpovednosť znalec. Ani prípadný nesprávny znalecký posudok nie je dôvodom neplatnosti dobrovoľnej dražby (rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo 233/2010). Žalovaný 1/ pristúpil k vypracovaniu nového znaleckého posudku iba s cieľom objektivizovať cenu nehnuteľností stanovenú pôvodným znaleckým posudkom, keďže na troch kolách sa dražby nezúčastnil žiadny záujemca, ktorý by urobil podanie. I samotný znalec uviedol, že na ohodnotenie predmetu dražby nemala žiaden vplyv vzdialenosť miesta konania dražby, ale zníženie (a ďalšie klesanie) koeficientov na trhu s nehnuteľnosťami v oblasti Y.. Na dražbe ani nemôže dôjsť k predaju nehnuteľnosti pod trhovú cenu, keďže cena dosiahnutá na dražbe, je vždy trhovou cenou. Závery súdov ohľadne vplyvu miesta konania dražby na zníženie ohodnotenia predmetu dražby, nemožno potom považovať za správne. Žalovaný 1/ mal navyše za to, že vzdialenosť miest, kde sa konali prvé tri kóla dražby (2 x Košice, 1 x Levoča) boli primerané miestu, kde sa nehnuteľnosť nachádzala (Y). Košice a Levoča nie sú podľa neho odľahlé miesta, ku ktorým by bol sťažený prístup pre skutočných záujemcov o kúpu nehnuteľnosti a bývanie v nej. Uviedol, že ani štvrtého kola dražby, ktoré sa konalo v Poprade (cca 6 km od draženej nehnuteľnosti), sa nezúčastnil žiaden záujemca. Pokiaľ ide o dôvod nesprávneho právneho posúdenia veci odvolacím súdom pod ad 3), žalovaný 1/ poukázal na to, že Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojom rozhodnutí z 24. októbra 2013 sp. zn. 4 Cdo 100/2012 posudzoval neplatnosť dražby, ktorá sa konala v obci vzdialenej 329 km, so značne obmedzeným dopravným spojením, bez akýchkoľvek ekonomických, hospodárskych alebo sociálnych väzieb na región, v ktorom sa dražená nehnuteľnosť nachádzala a bez akéhokoľvek relevantného zdôvodnenia stanovenia takéhoto miesta dražby (čo však nebol posudzovaný prípad). V prípade dražby nehnuteľností žalobcov bolo miesto konania dražby zvolené na základe jasne špecifikovaných dôvodov s

cieľom dosiahnuť, čo možno najvyšší výťažok. V tomto smere žalovaný 1/ poukázal na to, že vzdialenosť medzi Y. a Košicami je 110 km, medzi Y. a Levočou 23 km. Košice sú druhým najväčším mestom na Slovensku s počtom obyvateľov 239.000, Levoča má cca 31.880 obyvateľov. Košice sú súčasne krajským mestom a ekonomickým centrom Slovenska a ich celkový demografický, spoločenský a ekonomický status je výrazne priaznivejší pre konanie dobrovoľnej dražby z hľadiska koncentrácie obyvateľstva, kúpnej sily, podnikateľského prostredia, pracujúcej populácie - zamestnanosti. Zároveň medzi Košicami a Y. premávajú pravidelné spoje a presun automobilom trvá len 1 hod. a 25 minút. Pokiaľ ide o Levoču, i tu sa jedná o okresné mesto vzdialené iba 20 minút cesty autom od miesta nehnuteľností, pričom sa jedná o mesto s rozvinutým cestovným ruchom (cesta prostredníctvom pravidelných spojov trvá od 49 minút po 1 hodinu). Vzhľadom na jeho polohu bolo možné očakávať, že ľudia z tejto oblasti budú mať záujem o kúpu draženej nehnuteľnosti. Z týchto dôvodov mal žalovaný 1/ za to, že rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4 Cdo 100/2012 nemožno aplikovať bez rozdielu na všetky dobrovoľné dražby, v ktorých bolo miesto konania dražby vzdialenejšie od miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza, a to bez posúdenia veci vo svetle osobitostí prejednávanej veci. Takýmto postupom sa potom odvolací súd odchýlil od názoru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, práve v dôsledku jeho aplikácie na skutkovo diametrálne odlišný prípad. Pokiaľ odvolací súd vo svojom rozhodnutí poukazoval na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo 401/2014, v danom konaní najvyšší súd v merite veci nerozhodoval, ani nepodrobil napadnutý rozsudok posúdeniu z hľadiska správnosti v ňom zaujatých právnych záverov, keďže dovolanie vyhodnotil ako procesne neprípustné. Takéto rozhodnutie nemožno potom považovať za konštantnú judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v obdobnej veci.

4. Žalobcovia navrhli dovolanie žalovaného 1/ ako nedôvodné zamietnuť.

5. Žalovaná 2/ vo svojom vyjadrení k dovolaniu žalovaného 1/ navrhla rozsudok odvolacieho súdu ako i súdu prvej inštancie zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

6. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) ako súd dovolací (§ 35 C. s. p.) bez nariadenia pojednávania (§ 443 C. s. p.) dospel k záveru, že dovolanie žalovaného 1/ je prípustné a aj dôvodné.

7. V zmysle § 419 C. s. p. je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, ak to zákon pripúšťa. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v § 420 a § 421 C. s. p.

8. V zmysle § 420 C. s. p. je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

9. V zmysle § 421 ods. 1 C. s. p. je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a/ pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu, b/ ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

10. Dovolanie prípustné podľa § 420 C. s. p. možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 C. s. p.). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 C. s. p.). Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C. s. p.).

p.). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 C. s. p.).

11. V danom prípade dovolací súd prioritne posudzoval prípustnosť dovolania, t. j. či boli splnené podmienky stanovené zákonom pre vecné prejednanie dovolania.

12. V civilnom sporovom poriadku sú jednotlivé podmienky prípustnosti dovolania upravené nasledovne: v ustanoveniach § 420 až § 423 je upravený prípustný predmet, v ustanovení § 427 je stanovená lehota na podanie dovolania, v ustanovení § 428 sú stanovené náležitosti dovolania a v ustanovení § 424 až § 426 sú upravené osoby, ktoré sú oprávnené podať dovolanie.

13. Dovolací súd zistil, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 C. s. p.) strana sporu, zastúpená advokátom (§ 429 ods. 1 C. s. p.), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 C. s. p.). Dovoláním, ktoré spĺňa náležitosti stanovené zákonom (§ 428 C. s. p.) žalovaný 1/ napáda rozsudok odvolacieho súdu, ktorým potvrdil ako vecne správny rozsudok súdu prvej inštancie, teda rozhodnutie vo veci samej.

14. Žalovaný 1/ podal dovolanie z dôvodov podľa § 421 ods. 1 písm. a/, b/ C. s. p. podľa ktorých, dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu (písm. a)), ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená (písm. b)). V prípade uplatnenia dovolacieho dôvodu, ktorým je nesprávne právne posúdenie veci, je riadne vymedzenie tohto dovolacieho dôvodu v zmysle § 432 ods. 2 C. s. p. nevyhnutným predpokladom pre posúdenie prípustnosti dovolania v zmysle § 421 ods. 1 C. s. p. Len konkrétne označenie právnej otázky, ktorú podľa dovolateľa riešil odvolací súd nesprávne, umožňuje dovolaciemu súdu posúdiť, či ide skutočne o otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a či sa pri jej riešení odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu (§ 421 ods. 1 písm. a/ C. s. p.), alebo ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená (§ 421 ods. 1 písm. b/ C. s. p.) alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 písm. c/ C. s. p.).

15. Aby určitá otázka mohla byť relevantná z hľadiska § 421 ods. 1 C. s. p., musí mať zreteľné charakteristické znaky. Predovšetkým musí ísť o otázku právnu (teda v žiadnom prípade nie o skutkovú otázku). Zo zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že otázkou riešenou odvolacím súdom sa tu rozumie tak otázka hmotnoprávna (ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine), ako aj procesnoprávna (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). Musí ísť o právnu otázku, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovoláním. Právna otázka, na vyriešení ktorej nespočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu (vyriešenie ktorej neviedlo k záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu), i keby bola prípadne v priebehu konania súdmi posudzovaná, nemôže byť považovaná za významnú z hľadiska tohto ustanovenia. Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 C. s. p. musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní (a to jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom).

16. Do ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu v zmysle § 421 ods. 1 C. s. p. treba zahrnúť aj naďalej použiteľné, legislatívnymi zmenami a neskoršou judikatúrou neprekonané civilné rozhodnutia a stanoviská publikované v Zbierkach súdnych rozhodnutí a stanovísk vydávaných Najvyššími súdmi ČSSR a ČSFR, ďalej v Bulletine Najvyššieho súdu ČSR a vo Výbere rozhodnutí a stanovísk Najvyššieho súdu SSR a napokon aj rozhodnutia, stanoviská a správy o rozhodovaní súdov, ktoré boli uverejnené v Zborníkoch najvyšších súdov č. I, II a IV, vydaných SEVT Praha v rokoch 1974, 1980 a 1986 (R 71/2018).

17. Žalovaný 1/ otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a ktorá nebola v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte vyriešená, vymedzil tak, či „možno žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej

dražby podanú v 3 mesačnej prekluzívnej lehote podľa § 21 ods. 2 veta druhá zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, považovať za včas podanú i vo vzťahu k dôvodu neplatnosti dražby, ktorý žalobcovia neuviedli v žalobe, ale až v priebehu súdneho konania, t. j. po uplynutí tejto lehoty“. V ďalšom bolo preto potrebné posúdiť, či ide o otázku, ktorú už dovolací súd v minulosti vyriešil. Najvyšší súd v tejto súvislosti uvádza, že mu nie sú známe žiadne rozhodnutia (stanoviská) najvyššieho súdu, ktoré by sa predmetnou otázkou v minulosti zaoberali.

18. So zreteľom na riadne nastolenie právnej otázky spôsobom zodpovedajúcim § 421 ods. 1 písm. b/ C. s. p. a v situácii, na ktorú sa vzťahuje toto ustanovenie, dospel najvyšší súd k záveru, že dovolanie žalovaného 1/ je v danom prípade procesne prípustné; následne preto skúmal, či je podané dovolanie i dôvodné (či je ním skutočne napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu spočívajúce v tejto otázke na nesprávnom právnom posúdení veci).

19. Žalovaný 1/ zastával názor, že súdy nižších inštancií nemali prihliadať na dôvod neplatnosti dobrovoľnej dražby namietaný žalobcami (t. j. porušenie ust. § 11 ods. 1 zák. o dobrovoľných dražbách), keďže tento dôvod neplatnosti dražby uviedli až v priebehu súdneho konania, po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej lehoty. Odvolací súd vec nesprávne právne posúdil, keď potom žalovanými uplatnenú námietku preklúzie vyhodnotil ako nedôvodnú iba preto, že včasnosť podania žaloby posudzoval od okamihu udelenia príklepu, avšak pritom nezohľadnil, že tento dôvod neplatnosti dobrovoľnej dražby (ktorý ako jediný súdy vyhodnotili ako dôvodný) bol žalobcami uplatnený až po uplynutí prekluzívnej lehoty.

20. Podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách (ďalej len „ZDD“) účinného do 30. septembra 2013, v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

21. 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) ZDD]. 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 príklepu (§ 21 ods. 2 ZDD). Dovolací súd má za to, že aj keď neplatnosť dražby môže byť vyslovená len z dôvodov uvedených v cit. ustanovení (t. j. z dôvodov porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách), zákon pre ich uplatnenie na súde žiadnu lehotu neustanovuje. Ak bolo v stanovenej (3 mesačnej) lehote začaté konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, môže žalobca dôvody, pre ktoré považuje dražbu za neplatnú, označiť (tvrdiť) nielen v žalobe, prípadne pred uplynutím 3 mesačnej lehoty uvedenej v § 21 ods. 2 ZDD, ale aj kedykoľvek počas konania (samozrejme len vtedy, ak tomu nebráni koncentrácia konania alebo v odvolacom konaní systém neúplnej apelácie), a súd môže vysloviť (určiť) neplatnosť dobrovoľnej dražby nielen z dôvodov, ktoré boli v priebehu konania tvrdené, ale i ktoré vyšli v konaní inak najavo, aj keď ich žiadna zo strán sporu neoznačila (pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 11. apríla 2006, sp. zn. 21 Cdo 1679/2005). V konaní o neplatnosť dražby podľa § 21 ods. 2 ZDD tak súdu nič nebráni vysloviť neplatnosť dražby na základe i takej skutkovej okolnosti, ktorú síce žalobca v žalobe uviedol, hoci výslovne nenamietal jej rozpor so zákonom, ani ju výslovne neoznačil za dôvod neplatnosti dražby; takýto postup nenaruša kontradiktórnosť konania a s tým spojenú zásadu rovnosti strán sporu, súd tu nepomáha jednej zo strán sporu v uplatňovaní jej práv (nedopĺňa jej žalobný "prednes" a nevyhľadáva za ňu "rozhodujúce skutočnosti", ani nemení ňou uplatnené právo), ale

vykonáva to, čo je jeho výlučnou úlohou, teda aplikáciu práva na zistený skutkový stav. Lehota uvedená v § 21 ods. 2 ZDD teda slúži k uplatneniu práva na vyslovenie (určenie) neplatnosti dobrovoľnej dražby a nie aj na vymedzenie jednotlivých dôvodov tejto neplatnosti. Ak teda došlo v stanovenej lehote k začatiu konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, žalobca môže aj po uplynutí 3 mesačnej prekluzívnej lehoty namietať i ďalšie dôvody jej neplatnosti.

22. Dovolací súd v tejto súvislosti dodáva, že tzv. koncentračná zásada vyjadruje, že určité (spravidla procesné) úkony sa musia všetky skoncentrovať v určitom štádiu konania, napríklad tomu tak bolo v prípade ust. § 175 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, v zmysle ktorého musel odporca v lehote 3 dní podať námietky proti zmenkovému alebo šekovému platobnému rozkazu, v ktorých musel uviesť všetko, čo proti zmenkovému platobnému rozkazu alebo šekovému platobnému rozkazu namietal a pod. Koncentračná zásada napr. v správnom súdnictve bola vyjadrená tak, že žalobca mohol žalobné dôvody síce rozširovať, dopĺňať a meniť, avšak len do konca lehoty na podanie žaloby. Možno preto konštatovať, že koncentračná zásada musí byť v zákone výslovne a nepochybne formulovaná, pretože, ide o prelomenie všeobecných procesných princípov. V zákone možno koncentračnú zásadu formulovať tak, ako už bolo uvedené, napr. slovným vyjadrením „na námietky podané neskôr už nemožno prihliadať“, alebo „na stanoviská uplatnené po tejto lehote sa neprihliadať“ a pod. Iný výklad by bol v rozpore s princípom právnej istoty, ktorá zahŕňa dôveru občana v právo. A ktorej základným atribútom je istota fyzických a právnických osôb, že vo vzťahu k nim bude postupované v súlade s Ústavou Slovenskej republiky a platnými zákonmi, že príslušné štátne orgány budú konať a rozhodovať podľa platných právnych predpisov, že ich budú správne vykladať a aplikovať. Ak by totiž zásada koncentrácie nebola v zákone výslovne vyjadrená, sporové strany by boli v značnej „neistote“ pokiaľ ide o uplatnenie ich práv a oprávnených záujmov v jednotlivých konaniach, pretože z textu zákona by nemohli zistiť, či všetky skutkové zistenia a právne dôvody musia predložiť v ustanovenej lehote pod hrozbou, že na neskôr predložené dôkazy sa už nebude prihliadať, alebo či ich môžu predložiť aj neskôr v súlade so zásadou jednotnosti konania. Aplikácia koncentračnej zásady znamená zánik jedného zo základných procesných práv strany konania - práva označovať a predkladať dôkazy. Zánik takéhoto procesného práva môže byť upravený iba zákonom, a to explicitne. Dovolací súd poukazuje na to, že ide o obdobu preklúzie (tá však platí v hmotnoprávných vzťahoch) a prenesenie tohto princípu do procesných vzťahov znamená prekludovanie práva označovať a predkladať dôkazy. Ustanovenie § 22 ods. 1 ZDD v znení účinnom do 30. septembra 2013, upravujúce právo domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby koncentračnú zásadu ohľadne uplatňovania dôvodov neplatnosti dražby neobsahovalo.

23. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov dospel dovolací súd k záveru, že žalovaný 1/ neopodstatnene tvrdí, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci vo vzťahu k uvedenej otázke.

24. Žalovaný 1/ prípustnosť dovolania vyvodzuje aj z § 421 ods. 1 písm. a/ C. s. p., t. j. z toho, že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu (§ 421 ods. 1 písm. a/ CSP). V tejto časti teda vyvodzuje prípustnosť svojho dovolania, okrem vyššie uvedeného ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b/ CSP, aj z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a/ CSP. Podľa jeho názoru odvolací súd nesprávne aplikoval právne závery rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4 Cdo 100/2012 (R 138/2014) na skutkový stav v tejto veci, čím sa odchýlil od tohto rozhodnutia. Z označeného rozhodnutia odvolacieho súdu bolo podľa žalovaného potrebné, práve naopak, vyvodiť neexistenciu namietaného dôvodu neplatnosti dražby.

25. Ak dovolateľ odôvodnil prípustnosť dovolania odklonom od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu podľa ustanovenia § 421 ods. 1 písm. a) C. s. p., potom je povinný v dovolaní výslovne uviesť právne posúdenie odvolacieho súdu, ktoré považuje za nesprávne, konkretizovať, ako mal odvolací súd právnu otázku správne vyriešiť a zároveň musí špecifikovať ustálenú rozhodovaciu prax odvolacieho súdu, od ktorej sa mal podľa jeho názoru odvolací súd pri svojom rozhodovaní odkloniť (R 83/2018).

26. Žalovaný 1/ nesúhlasil s právnym názorom súdu prvej inštancie (potvrdeným odvolacím súdom), že miesto určené ako miesto konania dobrovoľnej dražby malo vplyv na zníženie ceny dobrovoľnej dražby a rovnako nesúhlasil ani s tým, že vzdialenosť miest, kde sa konali prvé tri kolá dražby (2 x Košice, 1 x Levoča) boli neprimerané miestu, kde sa dražená nehnuteľnosť nachádzala (Y.). V tomto smere uviedol, že k zníženiu ceny predmetu dobrovoľnej dražby nedošlo v súvislosti s vykonaním dobrovoľnej dražby na odľahlom mieste, a ani v dôsledku opakovaných kôl dražby, ale v dôsledku vyhotovenia nového znaleckého posudku, ktorý zohľadnil zníženie (a ďalšie klesanie) koeficientov na trhu s nehnuteľnosťami v oblasti Y.. Žalovaný 1/ pristúpil k vypracovaniu nového znaleckého posudku iba s cieľom objektivizovať cenu nehnuteľností stanovenú pôvodným znaleckým posudkom, keďže na troch kolách sa dražby nezúčastnil žiadny záujemca, ktorý by urobil podanie. Závery súdov ohľadne vplyvu miesta konania dražby na zníženie ohodnotenia predmetu dražby, tak nepovažoval za správne. Zároveň poukazoval na to, že Košice a Levoča v danom prípade neboli odľahlými miestami, ktoré by sťažovali prístup pre skutočných záujemcov o kúpu nehnuteľnosti a bývanie v nej, keďže ani štvrtého kola dražby, ktoré sa konalo v Poprade (cca 6 km od draženej nehnuteľnosti), sa nezúčastnil žiaden záujemca.

27. Podľa § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách účinného v čase konania dražby, miesto, dátum a čas začatia dražby museli byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.

28. Zákon o dobrovoľných dražbách ustanovuje relevantné kritérium, ktoré musí byť zohľadnené pri určovaní miesta, dátumu a času začatia dražby. Týmto kritériom je zachovanie reálnej možnosti účasti na dražbe. V súlade s týmto pravidlom treba vykladať všetky prípravné a realizačné práce súvisiace s organizáciou dražby, keďže je všeobecným záujmom, aby dražba bola sprístupnená čo najširšej účasti zo strany verejnosti, a to v záujme naplnenia jej skutočného účelu. Pokiaľ ide konkrétne o miesto konania dražby, je povinnosťou dražobníka organizovať dražbu na takom mieste, ktoré sa nachádza v regionálnej dostupnosti predmetu dražby, keďže možno očakávať, že práve znalosť miestnych pomerov, oboznámenie sa s predmetom dražby a transparentnosť vo vzťahu k potenciálnym záujemcom naviazaným regionálne na predmet dražby povedie k stimulácii záujmu, a tým aj vytvoreniu vhodných podmienok pre konkurenciu ponúk jednotlivých účastníkov dražby. Ako kontraproduktívne tak možno naopak označiť konanie, keď dražobník určí pri draženej nehnuteľnosti v Košiciach miesto realizácie dražby napríklad v Bratislave. Uvedená regionálna disproporcia už len z povahy veci povedie k odradeniu účastníkov, resp. potenciálnych účastníkov dražby od záujmu sa na tejto zúčastniť, keďže na ich strane by boli vyvolané náklady jednak na miestnu obhliadku a jednak na účasť na samotnom mieste dražby. Judikatura súdov potvrdzuje, že organizácia dražby mimo sféry a umiestnenia predmetu dražby môže zakladať dôvod určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby.

29. Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 4 Cdo 100/2012 (R 138/2014) vyslovil názor, podľa ktorého „Ak ide o nehnuteľnosť určenú na bývanie, záujemcami budú spravidla osoby, pre ktoré je geografická poloha nehnuteľnosti rozhodujúca, pričom sa dá predpokladať, že záujem o takúto nehnuteľnosť v určitej lokalite prejavia zväčša osoby bývajúce (pracujúce) v jej okolí. V danom prípade obec, v ktorej sa nachádzajú dražené nehnuteľnosti, je od obce, v ktorej sa konala sporná dražba, najkratšou dopravnou trasou vzdialená 329 km (z časového hľadiska predstavuje takmer štyri hodiny). Takéto určenie miesta dražby - z hľadiska požiadavky, aby miesto dražby bolo určené tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe - nemožno považovať za zodpovedajúce ustanoveniu § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z., preto je potrebné dať za pravdu odvolaciemu súdu aj v tom, že došlo k porušeniu uvedeného ustanovenia“.

30. O takýto prípad však v prejednávanej veci nešlo. V danej veci predmetom dražby boli nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v obci Y., vzdialenej od mesta Poprad približne 5 km. Prvé dve kolá dobrovoľnej dražby (dňa 19. októbra 2011 a 23. novembra 2011) prebehli v Košiciach, tretie kolo (6. marca 2012) prebehlo v Levoči, štvrté (4. mája 2012) v Poprade a piate (30. októbra 2012) rovnako v Poprade. Prvého kola dražby sa zúčastnil jeden záujemca, ktorý však neprejavil záujem o predmet dražby a

neurobil ani najnižšie podanie. Druhého, tretieho a štvrtého kola sa nezúčastnil žiaden záujemca. Nehnuteľnosti boli vydražené až v piatom kole dražby. Súd nižších inštancií pri vyslovení neplatnosti dražby vychádzali, s odvolávaním sa na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v bode 38. tohto rozhodnutia, zo záveru, že práve vzdialenosť miesta konania I., II. a III. kola dražby (od sídla dražených nehnuteľností) ovplyvnila účasť potenciálnych záujemcov o predmet dražby a jej dôsledkom došlo i k zníženiu hodnoty dražených nehnuteľností. Podľa súdov, dražobník určením vzdialených obcí za miesto konania dražieb, sťažil účasť dražiteľov z oblastí, v ktorej sa ich účasť dala očakávať a tým obmedzil ich účasť na dražbe. Takéto konanie malo mať potom vplyv i na dosiahnutý výťažok dražby a tým reálne aj na práva žalobcov. Nesprávne určenie miesta konania dobrovoľnej dražby (v danom prípade 2 krát v Košiciach, 1 krát v Levoči) potom ovplyvnilo i cenu draženej nehnuteľnosti.

31. Dovolací súd s takýmto právnym záverom súdov nižších inštancií nesúhlasí. Predovšetkým rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4 Cdo 100/2012 sa týkalo prípadu, kedy obec, v ktorej sa nachádzali dražené nehnuteľnosti, bola od obce, v ktorej sa konala sporná dražba, najkratšou dopravnou trasou vzdialená 329 km (z časového hľadiska predstavovala takmer štyri hodiny cesty). V predmetnej veci prvé dve kolá dražby prebehli v Košiciach, vzdialených cca 110 km od miesta dražených nehnuteľností (tretie kolo prebehlo v Levoči, vzdialenej cca 23 km), čo nemožno považovať za tak vzdialené miesta, v dôsledku ktorých by došlo k obmedzeniu možnosti účasti na dražbe potenciálnym záujemcom o predmet dražby. I dopravné spojenie medzi týmito miestami bolo z časového hľadiska prijateľné, keď medzi Košicami a Y. premávajú pravidelné spoje a presun automobilom trvá cca 1 hod. a 25 minút a pokiaľ ide o Levoču, ide o okresné mesto vzdialené iba 20 minút cesty autom (cesta prostredníctvom pravidelných spojov trvá od 49 minút po 1 hodinu). Možno konštatovať, že v porovnaní s prípadom v rozhodnutí sp. zn. 4Cdo/100/2012 išlo o vzdialenosť o 2/3 kratšiu a z časového hľadiska cestovania neporovnateľnú s daným prípadom. Za rozhodujúcu, však dovolací súd považoval skutočnosť, že dražby predmetných nehnuteľností sa nezúčastnil žiaden záujemca ani vtedy, keď miesto jej konania bolo v Poprade (IV. kolo), vzdialenom cca 5 km od nehnuteľností. Tohto kola dražby sa nezúčastnil žiaden záujemca, a to ani za situácie, že suma dražených nehnuteľností bola znížená na 75%, t. j. najnižšie podanie predstavovalo 93.000 eur. Nebolo možné sa tak stotožniť s názorom súdov nižších inštancií, že miesta konania I., II., III. kola dražby (ich vzdialenosť od dražených nehnuteľností) boli dôvodom neúčasti potencionálnych dražiteľov nehnuteľností (t. j. bola sťažená ich účasť na dražbe), keďže ani v prípade konania IV. kola dražby sa jej nezúčastnil žiadny záujemca (a to ani za zníženú cenu), napriek tomu, že prebehlo v Poprade, vzdialenom len 5 km od miesta dražených nehnuteľností. Ani pokiaľ išlo o miesto konania dražby v Levoči, vzdialenej iba 23 km od dražených nehnuteľností, súdy nevysvetlili prečo i toto miesto považovali za tak vzdialené, že malo dôjsť k obmedzeniu účasti potenciálnych záujemcov (z blízkeho okolia) o predmet dražby. Je zrejmé, že zníženie ceny dražených nehnuteľností, ani miesto konania dražby nemalo v danom prípade vplyv na okruh (účasť) potenciálnych dražiteľov na nej. Práve naopak, o vplyve miesta konania dražby a ceny dražených nehnuteľností by sa dalo uvažovať v prípade, ak by sa prvých troch kôl dražby (pre ich vzdialenosť) nezúčastnil žiaden záujemca, avšak IV. kola dražby by sa už zúčastnil väčší počet dražiteľov (aspoň 1). Iba v takomto prípade by sa dalo povedať, že o dražené nehnuteľnosti bol záujem a byť vyššej ceny nehnuteľností, mohol byť i výťažok dražby vyšší. Za stavu, kedy sa dražby uskutočnenej v mestách Košice (vzdialenosť 110 km), Levoča (vzdialenosť 23 km), i Poprad (vzdialenosť 5 km) nezúčastnil (i napriek zníženej cene nehnuteľností) žiaden záujemca, nemožno tvrdiť, že dôvodom nezájmu dražiteľov bola práve vzdialenosť týchto miest od miesta dražených nehnuteľností. Samotná skutočnosť, že dražobník dal po troch neúspešných kolách dražby vyhotoviť nové ocenenie dražených nehnuteľností (ZP č. 12/12) bola potom v danej veci irelevantná, keď sa týmto krokom snažil iba objektivizovať cenu nehnuteľností stanovenú pôvodným znaleckým posudkom. V prípade opakovanej dražby dražobník nie je povinný zaistiť nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Tento právny následok však žiadnym spôsobom nebráni tomu, aby dražobník vykonal nový odhad, ak je presvedčený, že sa zmenili okolnosti, prípadne je možné dosiahnuť priaznivejšie ohodnotenie predmetu dražby a takýto postup bude na prospech ochrany práv z dražby povinných osôb (§ 22 ods. 1 ZDD).

32. Dovolací súd poukazuje na to, že závery rozhodnutia sp. zn. 4 Cdo 100/2012 nemožno „paušálne“

vzťahovať na všetky prípady dobrovoľnej dražby, u ktorých miesto konania dražby bolo vzdialenejšie od miesta draženej nehnuteľnosti, ale iba na také, kedy takto určené miesto konania dražby skutočne mohlo ovplyvniť účasť dražiteľov (z blízkeho okolia) na nej, resp. ak by ich účasť bola z tohto dôvodu sťažená (čo však nebol posudzovaný prípad). Aj preto Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojom rozhodnutí zdôrazňuje, že „spravidla“ (teda nie vždy) je (ak ide o dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti určenej na bývanie) v rozpore s požiadavkou primeranosti a vhodnosti stanovenia podmienok dražby také určenie miesta konania dražby, ktoré v dôsledku jeho neprimerane veľkej vzdialenosti od draženej nehnuteľnosti obmedzí možnosť účasti na dražbe tých záujemcov, pre ktorých môže byť geografická poloha nehnuteľnosti rozhodujúca. Je teda zrejmé, že neprimerane veľká vzdialenosť miesta konania dražby od draženej nehnuteľnosti tu musí byť dôvodom (dôsledkom) obmedzenia možnosti účasti záujemcov o predmet dražby. Túto súvislosť možno potom vyvodiť iba z okolností toho - ktorého konkrétneho prípadu. Ak sa v prejednávanej veci nezúčastnil ani IV. kola dražby (konaného v Poprade) žiaden záujemca o dražené nehnuteľnosti (t. j. žiaden záujemca ani z blízkeho okolia), nemožno tvrdiť, že určením miesta konania dražby v prvých troch kolách došlo k sťaženiu účasti záujemcov na nich. Dovolací súd má za to, že ani miesto konania dražby v Košiciach (cca 110 km od dražených nehnuteľností) nemožno považovať za natolko vzdialené od dražených nehnuteľností, že by tým bola sťažená účasť dražiteľov na dražbe. O neprimeranej vzdialenosti už vôbec nebolo možné uvažovať pokiaľ išlo o mesto Levoča (vzdialené len 23 km od nehnuteľností).

33. Dovolací súd zastáva názor, že samotná vzdialenosť miesta konania dražby od miesta draženej nehnuteľnosti nemusí byť vždy dôvodom vyslovenia neplatnosti dražby, ale dôvodom jej neplatnosti bude vždy vtedy, ak táto vzdialenosť viedla, prípadne spôsobila ohrozenie alebo porušenie práv dražbou dotknutých osôb, a to napríklad tak, že im hoci len nepriamo znemožnila účasť na dobrovoľnej dražbe (t. j. ak táto vzdialenosť bola neprimeraná od draženej nehnuteľnosti). Za neprimerané, možno „bez ďalšieho“ považovať iba také miesto konania dražby, ak ním je v prípade dražby bežnej nehnuteľnosti (bytu alebo rodinného domu) určenej na každodenné bývanie, miesto vzdialené niekoľko stoviek kilometrov od miesta, v ktorom sa dražená nehnuteľnosť nachádza (nie vzdialenosť do 100 km). Záver o neprimeranosti a nevhodnosti miesta konania dražby bude teda závisieť od posúdenia konkrétnych okolností toho ktorého prípadu, vyhodnotením ktorých súd môže dospieť k tomu, že určenie miesta konania dražby skutočne spôsobilo príp. mohlo spôsobiť sťaženie účasti dražiteľov (predovšetkým z blízkeho okolia ak išlo o nehnuteľnosť určenú na bývanie) na dražbe. V danej veci súdy tým, že (bez ďalšieho) aplikovali závery rozhodnutia sp. zn. 4 Cdo 100/2012 na posudzovaný prípad (t. j. iba paušálne prevzali jeho závery), nezohľadňujúc pritom, či skutočne v danej veci určením miesta konania dražieb, ktoré predchádzali V. kolu dražby, na ktorom došlo k vydraženiu nehnuteľností (teda nielen I., II., a III. ale i IV. kola dražby), došlo príp. mohlo dôjsť k obmedzeniu účasti dražobníkov na nich, a či skutočne možno vzdialenosti cca 110 km a 23 km považovať za neprimerané, keď k vyššiemu počtu záujemcov nedošlo ani v prípade konania dražby v mieste vzdialenom iba 5 km od dražených nehnuteľností (IV. kolo), sa podľa názoru dovolacieho súdu odklonili od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu v jeho rozhodnutí sp. zn. 4 Cdo 100/2012 (R 138/2014).

34. Vzhľadom na uvedené dovolací súd uzatvára, že právny názor súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu, podľa ktorého v prejednávanom spore bolo potrebné považovať opakovanú dobrovoľnú dražbu nehnuteľností za neplatnú (bez ďalšieho) iba z dôvodu, že prvé dve kolá dražby prebehli v Košiciach (vzdialených od dražených nehnuteľností cca 110 km) a tretie kolo v Levoči (vzdialenej cca 23 km), nemožno považovať za správny. Dovoláním napadnuté rozhodnutie v otázke (ne)splnenia zákonných predpokladov uvedených v § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. (t. j. požiadavke primeranosti a vhodnosti miesta konania dražby) teda spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C. s. p.) tak, ako to opodstatnene namieta žalovaný 1/. Dovolací súd preto rozhodnutie súdu prvej inštancie, ako aj rozhodnutie odvolacieho súdu zrušil (§ 449 ods. 2 C. s. p.) a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie (§ 450 C. s. p.).

35. V novom rozhodnutí odvolací súd rozhodne znova o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 C. s. p.).

36. Toto uznesenie bolo prijaté senátom najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.