

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	2Cdo/144/2021
Identifikačné číslo spisu:	1510205347
Dátum vydania rozhodnutia:	27.04.2023
Meno a priezvisko:	JUDr. Viera Petříková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2023:1510205347.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Viery Petříkovej a členiek senátu JUDr. Márie Trubanovej, PhD. a Mgr. Renáty Gavalcovej, v spore žalobkyne A. I., narodennej M., D., zastúpenej advokátskou kanceláriou SP&R s. r. o., Bratislava, Marótyho 6, IČO: 36 859 982, proti žalovaným 1/ Bytospráva, s. r. o., Bratislava, Nobelova 1, IČO: 31 357 407, 2/ CREDITORS s. r. o., Bratislava, Mozartova 27, IČO: 43 891 870, žalovaní 1/ a 2/ zastúpení advokátskou kanceláriou HARGAŠ LEGAL, s. r. o., Bratislava, Bajkalská 711/17, IČO: 47 251 361, 3/ N. F., narodený M., C., 4/ T. F., narodená M., C., 5/ K. N., narodený M., U., 6/ F. I., narodený M., K., o určenie neplatnosti dražby, vedenom na Okresnom súde Bratislava V pod sp. zn. 42C/174/2010, o dovolaní žalovaného 1/ a žalovaného 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 25. októbra 2018 sp. zn. 10Co/131/2017, takto

rozhodol:

Dovolacie konanie vo vzťahu k žalovanému 2/ zastavuje.

Dovolanie žalovaného 1/ z a m i e t a .

Žalobkyňa má voči žalovanému 1/ nárok na náhradu trov dovolacieho konania v celom rozsahu.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Bratislava V (ďalej aj ako „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 11. novembra 2016 č. k. 42C/174/2010-364 vo výroku I. určil, že dražba osvedčená notárskou zápisnicou notárom JUDr. Ondrejom Ďuriačom, so sídlom Křížna číslo 2 v Bratislave dňa 15. februára 2010, N 65/2010, NZ 4977/2010, NCRI 5090/2010, vykonaná dňa 15. februára 2010 o 9.00 hod. v Penzióne Kachelman, ul. Kammerhofská 18 v Banskej Štiavnici, predmetom ktorej bol byt číslo XX nachádzajúci sa v D., na JO., na X. poschodí bytového domu, súpisné číslo XXXX, postaveného na parcele číslo 2470, 2469/1, 2464/40, 2464/42, spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti podielu 7710/731867, zapísaných na LV číslo XXXX pre obec D., okres D., katastrálne územie N., Správa katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, je neplatná; vo výroku II. uložil žalovaným 1/ až 6/ povinnosť zaplatiť spoločne a nerozdielne na účet Okresného súdu Bratislava V súdny poplatok za žalobu vo výške 99,50 eur, vo výroku III. priznal žalobkyni náhradu trov konania v rozsahu 100 % a vo výroku IV. zamietol návrh na prerušenie konania. Z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie vyplynulo, že pri organizovaní dražby nehnuteľnosti boli

porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, a to ustanovenie § 11 ods. 1 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 (ďalej ako „zákon č. 527/2002 Z. z.“, „zákon o dobrovoľných dražbách“), tým, že za miesto konania dražby určil mesto vzdialené 173 km od miesta draženej nehnuteľnosti, čím obmedzil v účasti dražiteľov z oblastí, z ktorých by sa najväčšia účasť dala očakávať. V zmysle zákona o dobrovoľných dražbách bol súd povinný prihliadať na to, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe aj kvôli miestu konania dražby a taktiež musel podľa článku 6 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej ako „CSP“) prihliadať na špecifické potreby strán sporu vyplývajúce z ich zdravotného stavu a sociálneho postavenia. Podľa názoru súdu prvej inštancie mal dražobník uvážiť, aký typ dražiteľov môže mať podľa všeobecnej skúsenosti z predaja nehnuteľností najväčší záujem o daný predmet dražby, a či je geografické umiestnenie predmetu dražby rozhodujúcim kritériom pre určenie okruhu záujemcov, a tým aj miesta dražby. Pri výbere miesta konania dražby mali mať žalovaní 1/ a 2/ na zreteli aj náklady súvisiace s dražbou, pretože všetky tieto náklady v skutočnosti zaplatí zdravotne a sociálne znevýhodnená žalobkyňa. Žalovaný 1/ i žalovaný 2/ boli z Bratislavy, rovnako aj notár JUDr. Ondrej Ďuriač, ktorý osvedčoval priebeh dražby mal sídlo v Bratislave, preto súd prvej inštancie vyjadril názor, že miesto konania dražby v Banskej Štiavnici bolo určené zámerne s cieľom znemožniť účasť prípadných záujemcov najmä z Bratislavského kraja, kde sa nehnuteľnosť nachádzala, pričom zo skúseností pri predaji nehnuteľností bolo možné predpokladať, že zájemcovia o kúpu nehnuteľnosti budú prevažne z oblastí, kde sa nachádza dražená nehnuteľnosť. Za sumu 47.000 eur, za akú bola nehnuteľnosť vydražená, čo bola podľa názoru súdu suma výrazne pod jej skutočnú trhovú hodnotu, stratila žalobkyňa a členovia jej domácnosti právo bývania, bez možnosti zabezpečiť si zo zostatku výťažku dražby iné bývanie. Nebolo možné dať prednosť majetkovým právam záložných veriteľov pred realizáciou ľudského práva na bývanie a základného ústavou zaručeného práva vlastníť majetok, ktorým sa vyššie uvedené právo realizuje. Skutočnosť, že nehnuteľnosť bola vydražená iba za sumu 47.000 eur iba preukazuje nevhodnosť vykonania dražby v meste vzdialenom niekoľko desiatok kilometrov od miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Súd prvej inštancie taktiež konštatoval porušenie § 18 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko podmienky a údaje urobené v oznámení o dražbe boli niekoľkokrát zmenené (uviedenie iného bytu v oznámení o dražbe ako byt, ktorý sa mal dražiť, rozdielne dátumy obhliadok bytu), čo spôsobilo zmätočnosť a nejasnosť celého konania o dobrovoľnej dražbe s navodením dojmu zneprehľadniť celé konanie o dražbe a tým dosiahnuť čo najmenší záujem o dražbu zo strany prípadných záujemcov. Záverom súd prvej inštancie konštatoval, že z dôvodu porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách nebolo možné považovať dražbu za platnú, vykonanú v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách.

2. Krajský súd v Bratislave (ďalej aj ako „odvolací súd“) rozsudkom z 25. októbra 2018 sp. zn. 10Co/131/2017 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že rozsudok považuje za vecne správny, súd prvej inštancie vo veci samej riadne zistil skutkový stav, keď vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností z hľadiska posúdenia opodstatnenosti žaloby, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil a na ich základe dospel k správnym skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí aj náležite odôvodnil.

3. K odvolacej námietke žalovaných 2/ a 5/, že rozhodnutie súdu prvej inštancie spočívalo na nesprávnom právnom posúdení veci odvolací súd uviedol, že vzhľadom na obsah odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie, s ktorým sa v plnom rozsahu stotožnil, považuje skutkové zistenia súdu prvej inštancie za úplné a ich právne posúdenie za správne. Na doplnenie dôvodov rozhodnutia konštatoval, že úspešnosť dobrovoľnej dražby vzhľadom na cieľ, ktorý sa ňou sleduje (§ 2 písm. a) zákona č. 527/2002 Z. z.), je závislá od podmienok, za akých je vykonávaná. Jednou z týchto podmienok je aj dostatočná informovanosť čo najširšieho okruhu osôb o jej konaní, a tiež vhodne určené miesto, dátum a čas tak, aby sa dražby mohli zúčastniť všetci potenciálni zájemcovia o draženie, rovnako ako verejnosť. Miesto, dátum a čas určuje dražobník po dohode s navrhovateľom dražby, ak je navrhovateľ dražby zároveň dražobníkom, dohoda nie je potrebná a nahrádza ju jednostranný úkon dražobníka, ktorý nemá formálny charakter. Určenie uvedených podstatných podmienok konania dražby je v takýchto prípadoch v rukách

jedinej osoby, ktorá pri ich určovaní nie je obmedzená. O to dôslednejšie je potom potrebné trvať na požiadavke primeranosti a vhodnosti ich určenia. Záujem o predmet dražby bude vždy závisieť od reálnej možnosti spoločenského využitia dražby (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 24. októbra 2013 sp. zn. 4Cdo/100/2012).

4. S odvolacou námietkou žalovaného 2/, že určením miesta konania dobrovoľnej dražby v Banskej Štiavnici neporušil § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. sa odvolací súd nestotožnil, nakoľko vykonanie dobrovoľnej dražby bytu nachádzajúceho sa v D., t. j. v regióne, ktorý dlhodobo predstavuje dopytom aj ponukou najsilnejší realitný trh na Slovensku, na mieste vzdialenom 172 km, je v bezprostrednom rozpore s účelom dražby nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorým je maximalizácia výnosu získaného udelením príklepu vydražiteľovi s tým, že výsledok dražby trvajúcej 20 minút je toho nesporným dôkazom, keďže nehnuteľnosť sa napokon v prvom kole dobrovoľnej dražby vydražila za cenu 47.000 eur, napriek tomu, že bola cena určená znaleckým posudkom č. 82/2009 vo výške 62.500 eur a priemerná cena nehnuteľností v prvom štvrtroku roku 2010 uverejnená na webovom sídle Národnej banky Slovenska bola v prepočte na výmeru bytu 77 m² v sume 99.792 eur, t. j. byt bol vydražený za 75 % znalecky určenej ceny a 47,1 % priemernej ceny nehnuteľností určených na bývanie v čase udelenia príklepu, teda samotný výsledok dražby (vydražená cena nehnuteľnosti) bol dôkazom, že určením miesta dražby v Banskej Štiavnici bola obmedzená účasť dražiteľov na dražbe, nakoľko existoval dôvodný predpoklad, že nehnuteľnosť by bola v Bratislavskom regióne vydražená za podstatne vyššiu cenu a účasť záujemcov z Bratislavy, Spišskej Novej Vsi, Vrútok, ktorou dražobník odôvodňoval určenie miesta dražby, tento nedostatok voľby miesta dražby nevylúčila.

5. Záverom svojho rozhodnutia odvolací súd konštatoval, že súd prvej inštancie dospel k správne právnemu záveru, že v oznámení o dobrovoľnej dražbe boli v rozpore s § 18 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. menené podmienky dražby, nakoľko v oznámení o dobrovoľnej dražbe uverejnenej v Obchodnom vestníku pod č. OV 12B/2010 (č. I. 212 spisu) boli uvedené termíny obhliadky predmetu dražby 10. januára 2010 od 16.00 hod. do 16.30 hod. a 11. februára 2010 od 15.40 hod. do 16.10 hod., ale v oznámení o dobrovoľnej dražbe, tvoriacom súčasť listinných dôkazov predložených dražobníkom (voľná príloha spisu) bol k predmetu dražby (byt č. XX) uvedený ako termín obhliadky 27. januára 2010 od 13.00 hod. do 13.30 hod. a 07. februára 2010 od 14.00 hod. do 14.30 hod., teda údaje predpísané ako obligatórne náležitosti oznámenia o dobrovoľnej dražbe podľa § 17 ods. 1 písm. h) zákona č. 527/2002 Z. z. boli zmenené napriek tomu, že ich zmenu striktne vylučuje § 18 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z.

6. Proti rozsudku odvolacieho súdu podali dovolanie žalovaní 1/ a 2/ (ďalej aj ako „dovolatelia“), ktorého prípustnosť vyvodili z § 421 ods. 1 písm. a), písm. b) CSP, nakoľko podľa nich rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

7. V súvislosti s konštatovaním odvolacieho súdu v ods. 30. odôvodnenia jeho rozhodnutia, že údaje predpísané ako obligatórne náležitosti oznámenia o dobrovoľnej dražbe podľa § 17 ods. 1 písm. h) zákona č. 527/2002 Z. z. boli zmenené napriek tomu, že ich zmena je podľa § 18 ods. 1 zákona striktne vylúčená, dovolutelia namietli, že oznámenie o dobrovoľnej dražbe s termínmi obhliadok 27. januára 2010 a 07. februára 2010, tak ako to vyžaduje § 13 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. bolo zaslané žalobkyni ako i ostatným osobám určeným § 17 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z. a identické oznámenie bolo taktiež registrované v registri dražieb v zmysle § 17 ods. 3 predmetného zákona, zverejnené na úradnej tabuli obce, na ktorej sa predmet dražby nachádzal (§ 11 ods. 4), vyvesené v spoločných priestoroch bytového domu (§ 17 ods. 6), v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádzal (celoslovenský denník SME 26. januára 2010) (§ 11 ods. 4 druhá veta), a to isté oznámenie o dražbe bolo i prílohou notárskej zápisnice o priebehu dražby. Preto sa podľa dovolutelov tvrdenie súdu prvej inštancie, o niekoľkonásobnom menení termínov obhliadok, nezakladá na pravde. Žalovaný 2/ najmä zabezpečil uverejnenie oznámenia o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby (11. januára 2010, t. j. 35 dní pred začatím dražby) ako základný predpoklad vyhlásenia konania dražby. Taktiež zaslal oznámenie o dražbe aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku (15. januára 2010). Jedine v tomto elektronickom vyhotovení oznámenia o dražbe zasielanému ministerstvu však boli chybné skopírované rozdielne dátumy obhliadok, avšak boli

uvedené so správnymi organizačnými pokynmi k obhliadke a kontaktom na dražobníka. V prípade záujmu akéhokoľvek záujemcu, ktorý by mal záujem o účasť na obhliadke v týchto termínoch by dražobník nemal problém tieto obhliadky uskutočniť. V daných termínoch však nikto neprejavil záujem o obhliadku. V tomto prípade sa podľa dovolateľov teda nejednalo o porušenie takej intenzity, ktoré by bolo dôvodom na určenie neplatnosti dražby. Podľa dovolateľov v danom prípade odvolací súd nesprávne použil a interpretoval právny predpis (§ 18 ods. 1 zákona o dražbách) a vyvodil nesprávne právne závery, vzhľadom k tomu, že dražobník údaje uvedené v oznámení o dražbe dodatočne nemenil.

8. V súvislosti s konštatovaním odvolacieho súdu v ods. 27. odôvodnenia jeho rozhodnutia, že samotný výsledok dražby (vydražená cena nehnuteľnosti 47.000 eur, napriek tomu, že cena určená znaleckým posudkom č. 82/2009 bola vo výške 62.500 eur a priemerná cena nehnuteľnosti v prvom štvrtroku roku 2010 uverejnená na webovom sídle Národnej banky Slovenska bola v prepočte na výmeru bytu 77 m² v sume 99.792 eur) je dôkazom, že určením miesta dražby v Banskej Štiavnici, vzdialenej 172 km od miesta kde sa nehnuteľnosť nachádzala, bola obmedzená účasť dražiteľov na dražbe, nakoľko existoval dôvodný predpoklad, že nehnuteľnosť by bola v Bratislavskom regióne vydražená za podstatne vyššiu cenu a účasť záujemcov z Bratislavy, Spišskej Novej Vsi, Vrútok, ktorou dražobník odôvodňoval určenie miesta dražby, tento nedostatok voľby miesta dražby nevylúčila, dovolatelia namietli, že v danom prípade sa jednalo o konanie dražby v okresnom meste, ktorého dopravné a ubytovacie kapacity nemohli prispieť k obmedzeniu možnosti účasti záujemcov na dražbe, dátum konania dražby bol stanovený na deň 15. februára 2010 (nejednalo sa o štátny sviatok alebo deň pracovného voľna ale o pracovný deň - pondelok), čas konania bol stanovený na 09.00 hod. (nie skoré ranné alebo neskoré nočné hodiny). Podľa dovolateľov miesto, dátum a čas dražby dražobník určil tak, aby sa dražby zúčastnil čo najväčší počet záujemcov, žalovaný 2/ si teda splnil povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia § 11 ods. 1 zákona o dražbách. V prípade, keď sa dražba konala na mieste vzdialenom od miesta predmetu dražby cca 160 km (cca 2 hodiny jazdy) a čas dražby bol určený na nie skoré ranné alebo neskoré nočné hodiny, teda kombinácia všetkých okolností bola určená tak, aby aj osoby z okolia miesta nehnuteľnosti mohli prísť na dražbu, bola povinnosť podľa § 11 ods. 1 zákona o dražbách splnená. Pri hodnotení predmetnej otázky bolo podľa dovolateľov potrebné vziať do úvahy, že ak majú ľudia z geografického okolia nehnuteľnosti skutočný záujem riešiť svoju bytovú otázku, obstarat' si obydlie, tak by vzdialenosť nemala predstavovať prekážku a odrádzať záujemcu, ktorý chce urobiť úkon, ktorý uskutoční priemerný človek raz, dvakrát za život.

9. Dovolatelia poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/100/2012 z 24. októbra 2013, ktorý judikoval, že dražba konaná v obci (nie okresnom meste) vzdialenej od predmetu dražby 329 km, resp. z časového hľadiska takmer 4 hodiny, tak takéto určenie miesta dražby - z hľadiska požiadavky, aby miesto dražby bolo určené tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti, nemožno považovať za zodpovedajúce ustanoveniu § 11 ods. 1 zákona o dražbách. Z uvedeného rozhodnutia podľa dovolateľov jednoznačne vyplýva, že miesto konania dražby, ktorým bolo okresné mesto, ktorého dopravné a ubytovacie kapacity nemohli prispieť k obmedzeniu možnosti účasti záujemcov na dražbe, ako i dátum a čas konania dražby boli určené tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.

10. Taktiež sa dovolatelia nestotožnili s názorom odvolacieho súdu týkajúceho sa ceny vydraženia. Podľa § 16 ods. 6 zákona o dražbách vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. Pokiaľ ide o povinnosti dražobníka (žalovaného 2/), pokiaľ tento zaistil odhad nehnuteľnosti znalcom a nie je znalecký posudok v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov, splnil tým všetky svoje povinnosti, ktoré mu v súvislosti s odhadom ceny predmetu dražby ukladal § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách.

11. Podľa dovolateľov odvolací súd nesprávne interpretoval právny predpis (§ 11 ods. 1 zákona o dražbách) ako i vyvodil nesprávne právne závery, nakoľko tento neustanovuje žiadnu hranicu

vzdialenosti miesta dražby od predmetu dražby, ktorá by automaticky spôsobila, že vykonanie dražby v tomto mieste by bolo porušením zákona o dobrovoľných dražbách. S poukazom na vyššie uvedené vyjadrili dovolatelia názor, že odvolací súd na podklade dôkazov vykonaných v konaní mal dostatočne preukázať, že dobrovoľná dražba sa uskutočnila v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách a nebolo porušené žiadne ustanovenie tohto zákona v takej intenzite, ktoré by zakladalo dôvod na vyhlásenie neplatnosti dražby.

12. Dovolatelia navrhli, aby najvyšší súd rozsudok odvolacieho súdu zmenil tak, že odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie mení tak, že žalobu o určenie neplatnosti dražby osvedčenej notárskou zápisnicou notárom JUDr. Ondrejom Ďuriáčom, so sídlom Krížna 2 v Bratislave dňa 15. februára 2010, N 65/2010, NZ 4977/2010, NCRls 5090/2010, vykonaná dňa 15. februára 2010 o 09.00 hod. v Penzióne Kachelman, ul. Kammerhofská 18 v Banskej Štiavnici, predmetom ktorej bol byt číslo XX nachádzajúci sa v D., na X. poschodí bytového domu, súpisné č. XXXX, postaveného na parcele č. 2470, 2469/1, 2464/40, 2464/42 spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti podielu 7710/731867, zapísaných na LV č. XXXX pre obec D. - m. č. N., okres D., katastrálne územie N., Správa katastra pre hl. mesto SR Bratislavu, zamietla.

13. Z vyjadrenia žalobkyne k dovolaniu vyplynulo, že s rozhodnutím odvolacieho súdu sa stotožnila, považuje ho za správne a dovolanie žalovaných 1/ a 2/ navrhla zamietnuť alebo odmietnuť.

14. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podali v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strany konania zastúpené v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v neprospech ktorých bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania.

15. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu-ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

16. Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). 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 CSP). Právnym posúdením sa pritom rozumie činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

17. K posúdeniu dôvodnosti dovolania (či dovolateľom napadnuté rozhodnutie skutočne spočíva na nesprávnom právnom posúdení) môže dovolací súd pristúpiť len po prijatí záveru o prípustnosti dovolania. Právna úprava dovolacieho konania dôsledne odlišuje prípustnosť a dôvodnosť dovolania.

18. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom. Dovolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP).

19. V zmysle § 421 ods. 1 CSP 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

dovolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne. Výpočet dôvodov uvedených v § 421 ods. 1 CSP je taxatívny. Všetky dôvody prípustnosti dovolania, ktoré sú vymenované v tomto ustanovení, sa vzťahujú výlučne na právnu otázku, ktorej vyriešenie viedlo k právnym záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu; zo zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že otázkou riešenou odvolacím súdom sa tu rozumie tak otázka hmotnoprávna, ako aj procesnoprávna (v ďalšom texte len „právna otázka“).

20. Prípustnosť dovolania v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP videli dovolatelia v tom, že odvolací súd sa pri riešení právnej otázky týkajúcej sa určenia miesta, dátumu a času s ohľadom na reálnu možnosť spoločenského využitia dražby odklonil od záverov dovolacieho súdu vyjadrených v rozhodnutí sp. zn. 4Cdo/100/2012 z 24. októbra 2013. Z uvedeného judikátu podľa dovolateľov jednoznačne vyplýva, že ak miestom konania dražby bolo okresné mesto s dostatočnými dopravnými a ubytovacími kapacitami a súčasne ak určenie dátumu a času konania dražby neobmedzovali účasť na dražbe, nemohli dané podmienky prispieť k obmedzeniu možnosti účasti záujemcov na dražbe. Odvolací súd podľa dovolateľov nesprávne interpretoval právny predpis (§ 11 ods. 1 zákona o dražbách) a vyvodil nesprávne právne závery, keďže zákon o dražbách neustanovuje žiadnu hranicu vzdialenosti miesta dražby od predmetu dražby, ktorá by automaticky spôsobila, že vykonanie dražby v tomto mieste by bolo porušením zákona o dobrovoľných dražbách.

21. Podľa § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z., miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražbníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.

22. V súvislosti s uvedenou námietkou odvolací súd konštatuje, že odvolací súd správne poukázal na rozhodnutie dovolacieho súdu sp. zn. 4Cdo/100/2012 z 24. októbra 2013, publikované v Zbierke stanovisk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky č. 10/2014 pod č. 138 (R 138/2014), ktorého právna veta znie: „Dobrovoľná dražba (§ 2 písm. a) zákona 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách) má byť verejná tak z hľadiska možnosti účasti všetkých potenciálnych záujemcov o draženie, ako aj z hľadiska účasti verejnosti. Prístup verejnosti do dražobnej miestnosti nesmie byť obmedzený tak, aby musela prekonať prekážku spôsobilú odradiť ju od vstupu do tejto miestnosti“. „Ak ide o dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti určenej na bývanie, je spravídla 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.“ Z uvedeného rozhodnutia dovolacieho súdu jasne vyplýva záver, že v prípade ak ide o dražbu nehnuteľnosti určenej na bývanie, tak ako v prípade prejednávanej veci, nie je primerané také určenie miesta konania dražby vo veľkej vzdialenosti od draženej nehnuteľnosti, ktoré by obmedzilo v účasti na dražbe tých, čo by mohli mať záujem nehnuteľnosť vydražiť za účelom bývania. Dovolací súd sa stotožňuje s názorom súdov nižších inštancií, že miesto konania dražby vzdialené 172 km od miesta, kde sa dražená nehnuteľnosť nachádza, nebolo určené primerane a vhodne, vzhľadom na to, že dražená nehnuteľnosť mala byť využívaná na bývanie, a teda existoval reálny predpoklad, že sa jej mali záujem zúčastniť najmä zájemci pochádzajúci z oblasti, kde sa nehnuteľnosť nachádza, a pre ktorých mohla vzdialenosť viac ako 100 km predstavovať reálne obmedzenie účasti na dražbe, a to bez ohľadu na primerane a vhodne určený dátum a čas konania dražby. Uvedená námietka dovolateľov neobstoí, pretože krajský súd sa pri rozhodovaní od rozhodovacej praxe dovolacieho súdu neodklonil.

23. Na základe daných skutočností odvolací súd konštatuje, že odkaz na uvedené rozhodnutie najvyššieho súdu v ničom neopodstatňuje tvrdenie dovolateľov, že zo strany odvolacieho súdu došlo k odklonu v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP, preto dovolanie žalovaných 1/ a 2/ nebolo dôvodné.

24. Dovolatelia vyvodzovali prípustnosť dovolania taktiež z § 421 ods. 1 písm. b) CSP, pričom namietali nesprávny právny záver odvolacieho súdu, že v oznámení o dobrovoľnej dražbe boli menené podmienky dražby týkajúce sa termínov dražby, ktoré sú obligatónnymi náležitosťami oznámenia o dobrovoľnej dražbe podľa § 17 ods. 1 písm. h) zákona č. 527/2002 Z. z., a zmena ktorých je podľa § 18 ods. 1

zákona č. 527/2002 Z. z. striktné vylúčená. S uvedeným tvrdením dovolateľa nesúhlasili a podľa nich sa v prípade uvedenia rozličných termínov dražby, vzhľadom na ostatné skutkové okolnosti, nejednalo o porušenie takej intenzity, ktoré by bolo dôvodom na určenie neplatnosti dražby.

25. V súvislosti s danou námietkou dovolateľa nekonkretizovali právnu otázku, dovolací súd však na základe obsahu dovolania dospel k záveru, že v zmysle § 421 ods. 1 písm. b) CSP je potrebné posúdiť právnu otázku v znení: „Je uvedenie rozličných dátumov a časov obhliadky draženej nehnuteľnosti, ktoré sú podľa § 17 ods. 1 písm. h) zákona č. 527/2002 Z. z. obligatónnymi náležitosťami oznámenia o dražbe, uverejňovaného v registri dražieb a zasielaného na zverejnenie v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. a zasielaného osobám určeným podľa § 17 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z., porušením § 18 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. takej intenzity, že to má za následok neplatnosť dražby podľa § 39 Občianskeho zákonníka?“, nakoľko od jej vyriešenia záviselo dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu a zároveň uvedená právna otázka v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola riešená, preto dovolací súd pristúpil k posúdeniu uvedenej právnej otázky.

26. V zmysle § 17 ods. 1 písm. h) zákona 527/2002 Z. z., dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie dátum a čas vykonania obhliadky predmetu dražby, pri hnutelných veciach tiež miesto konania obhliadky a organizačné opatrenia na zabezpečenie obhliadky.

27. V zmysle § 17 ods. 3 zákona 527/2002 Z. z., ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 16.550 eur, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. Oznámenie o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku.

28. V zmysle § 17 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z., v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe a) navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa, vlastníkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa, b) osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby záložné alebo iné právo zapísané v katastri nehnuteľností, v Notárskom centrálnom registri záložných práv,¹⁴⁾ v evidencii podľa osobitných zákonov¹⁵⁾ alebo v listinách osvedčujúcich vlastnícke právo k predmetu dražby a nevyhnutných na nakladanie s ním, c) ak je predmetom dražby byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné právo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností, a tiež príslušnej správe katastra na vyznačenie poznámky, d) ak je predmetom dražby hnutelná vec, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby predkupné právo k predmetu dražby, e) ak je predmetom dražby spoluvlastnícky podiel k veci, ostatným spoluvlastníkom k tejto veci oznámeným navrhovateľom dražby (§ 16 ods. 3), f) ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, správcovi dane príslušnému podľa miesta trvalého pobytu alebo miesta podnikania vlastníka nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti, ak je vlastníkom fyzickou osobou, alebo podľa sídla vlastníka, ak je vlastníkom právnickou osobou, a správcovi dane, v ktorého obvode sa nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť nachádza, g) ak je predmetom dražby podnik alebo jeho časť, Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky, Strana 10 Zbierka zákonov Slovenskej republiky č. 527/2002 Z. z., h) ak je predmetom dražby majetok právnickej osoby, ktorej zakladateľom alebo zriaďovateľom je štát, aj orgánu štátu vykonávajúcemu práva zakladateľa, zriaďovateľa, spoločníka alebo člena tejto právnickej osoby, i) notárovi, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou (ods. 1 písm. k).

29. V zmysle § 18 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z., podmienky a údaje, ktoré dražobník v oznámení o dražbe uviedol, nie je možné dodatočne meniť. Ak dôjde k zmenám v rozsahu práv a povinností viazaných na predmete dražby a s ním spojených alebo stavu, v ktorom sa predmet dražby nachádza; dražobník je povinný vyhotoviť a pripojiť dodatok k zverejneniu oznámenia o dražbe bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o zmenách dozvedel. Ak notárovi uvedenému v oznámení o dražbe bráni prekážka v účasti na dražbe, v oznámení o dražbe je možné dodatočne zmeniť údaj o notárovi.

30. V zmysle § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, je neplatný právny úkon, ktorý svojím

obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

31. Dovolací súd zhodne s odvolacím súdom konštatuje, že uvedením rozličných dátumov a časov obhliadky predmetu dražby v oznámení o dobrovoľnej dražbe zverejnenom v Obchodnom vestníku (uvedený dátum a čas obhliadky 10. januára 2010 od 16.00 hod. do 16.30 hod. a 11. februára 2010 od 15.40 hod. do 16.10 hod.) a v oznámení o dobrovoľnej dražbe doručovanom osobám určeným podľa § 17 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z. (uvedený dátum a čas obhliadky 27. januára 2010 od 13.00 hod. do 13.30 hod. a 07. februára 2010 od 14.00 hod. do 14.30 hod.) došlo k zmene podmienok dražby uvedených dražobníkom v oznámení o dražbe, ktoré nie je možné dodatočne meniť, a to najmä z dôvodu, aby pre nejasné a nezrozumiteľné podmienky dražby nedošlo k obmedzeniu, príp. znemožneniu účasti potencionálnych záujemcov na dražbe. Uvedenou zmenou podmienok dražby došlo k naplneniu predpokladu neplatnosti dražby v zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., keďže v dôsledku porušenia § 18 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. išlo v prípade dražby o právny úkon odporujúci svojím obsahom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka zákonu. Z uvedeného vyplýva, že uvedenie rozličných dátumov a časov obhliadky draženej nehnuteľnosti, ktoré sú podľa § 17 ods. 1 písm. h) zákona č. 527/2002 Z. z. obligatórnymi náležitosťami oznámenia o dražbe, uverejňovaného v registri dražieb, zasielaného na zverejnenie v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. a osobám určeným podľa § 17 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z., je porušením § 18 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. takej intenzity, že to má za následok neplatnosť dražby podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Z daného je zrejmé, že odvolací súd vyvodil zo zistených skutkových okolností správne právne závery, aplikoval správny právny predpis, ktorý aj správne interpretoval.

32. Z výpisu z Obchodného registra Slovenskej republiky dovolací súd zistil, že žalovaný 2/ bol vymazaný z obchodného registra ku dňu 22. augusta 2019 bez právneho nástupcu. Táto skutočnosť mala za následok stratu jeho procesnej subjektivity ako jednej z procesných podmienok dovolacieho konania s dôsledkom jeho zastavenia.

33. Z vyššie uvedených dôvodov dovolací súd dovolanie žalovaného 1/ vyplývajúce z § 421 ods. 1 písm. a), písm. b) CSP podľa § 448 CSP ako nedôvodné zamietol a vo vzťahu k žalovanému 2/ dovolacie konanie zastavil podľa § 64 v spojení s § 438 ods. 1 CSP.

34. O trovách dovolacieho konania dovolací súd rozhodol podľa § 453 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že plne úspešnej žalobkyni priznal voči žalovanému 1/ náhradu trov dovolacieho konania v celom rozsahu.

35. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.