



## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Petra Straku a sudcov JUDr. Michala Boroňa a JUDr. Antónie Kandravej v právnej veci **žalobcu Jxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, xxxxxxxxxxxxxxxx, zastúpeného JUDr. Pxxxxxxxxxxxxxxxxx, advokátom so sídlom v xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **proti žalovaným: 1. Cxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** zastúpený JUDr. Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 2. Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 3. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **o neplatnosť dobrovoľnej dražby**, o odvolaní žalovaného v 1. rade proti rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 8C 318/2008-195 zo dňa 3. 2. 2011 jednohlasne takto

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

I. **M e n í** rozsudok tak, že určuje, že dobrovoľná dražba z 25. 7. 2008 vykonaná v Čachticiach žalovaným v 1. rade spísaná do notárskej zápisnice pod č. N 184/2008, NZ 31750/2008, NCRI 31469/2008 k nehnuteľnostiam na LV xxxx, a to k pozemku pod parcelným číslom xxx - zast. plochy a nádvoria o výmere 168 m<sup>2</sup> a č. xxx - zast. plochy a nádvoria o výmere 402 m<sup>2</sup> k. ú. Nižná Šebastová, je neplatná.

II. Žalovaný v 1. rade **j e p o v i n n ý** nahradiť žalobcovi trovy konania 1.268,43 Eur do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Náhradu trov konania žalovaným v 2. a 3. rade **n e p r i z n á v a**.

### **O d ô v o d n e n i e**

Žalobou podanou dňa 24. októbra 2008 sa žalobca domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 25. júla 2008 žalovaným v 1. rade ako dražobníkom a zároveň záložným veriteľom – navrhovateľom dražby, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti v k. ú. Nižná Šebastová na LV xxxx, a to pozemok pod parcelným číslom xxx - zast. plochy a nádvoría o výmere 168 m<sup>2</sup> a č. xxx - zast. plochy a nádvoría o výmere 402 m<sup>2</sup> k. ú. Nižná Šebastová a neskolaudovaná stavba rodinného domu. Neplatnosť uvedenej dražby odôvodnil tým, že žalovaný v 1. rade nebol oprávnený dražbu navrhnúť, keďže jeho záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam neexistovalo, pretože jednak záložné právo zriadené zmluvou so žalobcovým synom Jxxxxxxxxxxxxxxxxx podľa neho zaniklo tým, že žalobca sa voči svojmu synovi právoplatne domohol vrátenia sporných nehnuteľností ako daru a takýto úkon má za následok, že voči nemu záložné právo nepôsobí a jednak Správa katastra Prešov záložné právo vymazala z listu vlastníctva pred dražbou dňa 23. júla 2008 na základe kvitancie vystavenej Uxxxxxxxxxxxxxxxxx (pôvodným veriteľom). Ďalej videl nezákonnosť dražby v tom, že z priebehu dražby bola z vlastného dražobného procesu vylúčená verejnosť, najmä manželka žalobcu. Tieto skutočnosti podľa neho nezachytáva ani notárska zápisnica spísaná o priebehu dražby, čo má byť ďalším dôvodom neplatnosti dražby.

Žalovaní žiadali žalobu zamietnuť, pretože záložné právo v prospech žalovaného v 1. rade v čase konania spornej dražby podľa nich existovalo, keďže vrátenie daru nespôsobuje prechod zálohu nezaťaženého záložným právom a k jeho výmazu z listu vlastníctva došlo omylom, pretože Uxxxxxxxxxxxxxxxxx, nebola oprávnená vystaviť kvitanciu na účely výmazu záložného práva z katastra nehnuteľností, keďže už predtým 8. decembra 2003 postúpila pohľadávku zabezpečenú záložným právom na žalovaného v 1. rade. Manželka žalobcu bola podľa nich z dražby vylúčená z priebehu dražby preto, pretože ju rušila nevhodným správaním.

Okresný súd Prešov (ďalej len „prvostupňový súd“) napadnutým rozsudkom žalobu zamietol. Vo veci samej sa v podstate stotožnil s obranou žalovaného v 1. rade, že pri vykonaní dražby nedošlo k porušeniu zákona.

Proti tomuto rozsudku smeruje odvolanie žalobcu s návrhom na zmenu napadnutého rozsudku tak, že sa žalobe vyhovie.

Žalovaní navrhli napadnutý rozsudok ako správny potvrdiť.

Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) prejednal odvolanie žalobcu na pojednávaní, zopakoval dokazovanie výsluchom účastníkov a po preskúmaní napadnutého rozsudku a konania, ktoré mu predchádzalo, dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné.

Na základe nesporných skutočností a čiastočne zopakovaného dokazovania odvolací súd zistil vo veci tento s k u t k o v ý s t a v:

Žalobca darovacou zmluvou z 13. januára 1988 daroval svojmu synovi Jxxxxxxxxxxxxx nehnuteľnosti v k. ú. Nižná Šebastová – pozemok parc. č. xxxxx, ktorý zodpovedá dnešným parcelám reg. „C“ č. xxx a č. xxx. Syn žalobcu Jxxxxxxxxx uzavrel dňa 30. júna 1997 s Uxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (vtedy pod obchodným menom Pxxxxxxxxxx) ako veriteľom zmluvu o úvere č. xxxxxxxxxxx, ktorou mu táto banka poskytla úver vo výške 1.150.000,- býv. Sk. Táto pohľadávka bola zabezpečená záložným právom v prospech Uxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, okrem iného aj na uvedených pozemkoch. Vklad záložného práva do katastra nehnuteľností na základe uvedenej zmluvy bol povolený dňa 10.9.1997 (V-xxxxxx). Následne sa žalobca od svojho syna Jxxxxxxxxxxxxx domáhal vrátenia daru – uvedených pozemkov v k. ú. Nižná Šebastová. Rozsudkom Okresného súdu Prešov č.k. 13C 162/02-17 právoplatným 3. júla 2003 bolo návrhu žalobcu vyhovené.

Zmluvou z 8. decembra 2003 Uxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, postúpila pohľadávky (medzi nimi aj pohľadávku zo zmluvy o úvere č. xxxxxxxxxxx z 30. júna 1997 voči synovi žalobcu) na žalovaného v 1. rade ako postupníka. Postúpenie pohľadávky bolo synovi žalobcu oznámené 19. decembra 2003; žalobca o postúpení upovedomený nebol, ani nebola vykonaná zmena v osobe záložného veriteľa na liste vlastníctva. Oznam o postúpení bol zaslaný Správe katastra v Prešove až s listom o vydražení 20. 8. 2008.

Konanie dobrovoľnej dražby v Prešove bolo oznámené listom z 4.4.2008. V Prešove, presnejšie v mestskej časti Prešova - Nižná Šebastová sa nachádza aj dražený pozemok. Po

neúspešnej dražbe oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe z 9. júna 2008 spolu s jeho dodatkom z 19. júna 2008 bol určený termín konania dobrovoľnej dražby už nie v Prešove ale 25. júla 2008 o 10:30 hod na Obecnom úrade v obci Čachtice s najnižším podaním 2.500.000,- býv. Sk.

Oznámením zo 6. mája 2008 oznámila Uxxxxxxxxxxxxxxxxx (pôvodný veriteľ medzičasom postúpenej pohľadávky zo zmluvy o úvere č. xxxxxxxx) Správe katastra Prešov, že záložné právo k nehnuteľnostiam v k.ú. Nižná Šebastová, ktoré sú predmetom spornej dražby, zaniklo a požiadala ju o výmaz tohto záložného práva. Na základe tohto oznámenia Správa katastra Prešov vykonala na liste vlastníctva č. xxxx výmaz záložného práva k 23. júlu 2008.

Dňa 25. júla 2008 o 10:30 hod sa na Obecný úrad v Čachticiach dostavili okrem iného aj žalobca a jeho manželka Bxxxxxxxxxxxxx s cieľom zúčastniť sa na dobrovoľnej dražbe. Obaja upozornili licitátora Mgr. Jxxxxxxxxxxxxx, ako aj Axxxxxxxxxxxxx, zástupkyňu žalovaného v 1. rade, že záložné právo, na základe ktorého žalovaný v 1. rade koná nariadenú dražbu, zaniklo a na preukázanie tejto skutočnosti predložili licitátorovi oznámenie Uxxxxxxxxxxxxxxxxx o zániku záložného práva „splnením zabezpečenej pohľadávky“ a výpis z listu vlastníctva č. xxxx, na ktorom boli na jednej strane zapísané nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom uvedenej dražby, na druhej strane na ňom neboli zapísané žiadne ťarchy, teda ani záložné právo v prospech žalovaného v 1. rade, resp. Uxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Po žiadosti licitátora, aby manželka žalovaného zaplatila 100,- Sk ako poplatok za účasť na dražbe, došlo k slovnej výmene názorov medzi manželkou žalovaného a prítomnou zástupkyňou žalovaného v 1. rade, načo táto vzala tašku patriacu manželke žalobcu a vyniesla ju von z miestnosti, kde sa mala konať dražba. Manželka žalobcu vyšla po túto tašku von z miestnosti, dražobná miestnosť sa uzamkla a manželke žalobcu tak až do skončenia dražby do nej nebol umožnený prístup. Kto slovnú výmenu názorov vyprovokoval, odvolací súd nezistil. Manželka žalobcu podala v tejto súvislosti aj oznámenie o spáchaní priestupku proti občianskemu spolunažívaniu, ktoré však bolo rozhodnutím Okresného riaditeľstva Policajného zboru Nové Mesto nad Váhom sp. zn. ČPS: ORP/748/NM-2008 odložené v podstate z dôvodu, že takéto konanie nie je priestupkom, keďže zástupkyňa žalovaného mala konať len v rámci výkonu dobrovoľnej dražby, v rámci ktorej jej takéto právo údajne patrí.

V dražobnej miestnosti tak zostal licitátor, žalobca a žalovaní v 2. a 3. rade, ktorí ponúkli jediné podanie vo výške 2.500.000,- býv. Sk. Ďalšie podania urobené neboli a licitátor udelil príklep žalovaným v 2. a 3. rade. O priebehu dražby bola JUDr. Oxxxxxxxxxxx, notárom so sídlom v xxxxxxxxxxxx, spísaná notárska zápisnica č. N 184/08, NZ 31750/2008, NCRls 31469/2008. Na jej základe bol dňa 12. augusta 2008 podaný návrh na záznam vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam v prospech žalovaných v 2. a 3. rade; v ten istý deň bol zo strany Uxxxxxxxxxxxxxxxxx podaný návrh na opravu chýb v katastrálnom operáte, z ktorého plynie, že pôvodný súhlas Uxxxxxxxxxxxxxxxxx s výmazom záložného práva zo 6. mája 2008 bol podaný omylom, keďže táto banka v dôsledku postúpenia svojej pohľadávky na žalovaného v 1. rade nebola v tom čase už záložným veriteľom.

Takto zistený skutkový stav v podstate zodpovedá zhodným prednesom účastníkov a je podporený i ďalšími vykonanými dôkazmi a je v podstate zhodný so skutkovým stavom, ako je uvedený v rozsudku súdu prvého stupňa. Odvolací súd bol však nútený najmä sprehľadniť a vyjasniť jednotlivé skutkové okolnosti prípadu, keďže rozsudok súdu prvého stupňa pomerne neprehľadne zmiešava zistený skutkový stav s opisom jednotlivých dôkazov a miestami aj s právnym hodnotením veci.

Odvolací súd zistený skutkový stav právne posúdil nasledovne.

Podľa § 21 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom v čase konania spornej dražby (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) sa môže ten, kto bol dotknutý porušením zákona pri dobrovoľnej dražbe, domáhať na súde určenia jej neplatnosti, a to (okrem niektorých výnimiek) v prepadnej trojmesačnej lehote. Žalobca v žalobe uplatňuje v podstate tri okruhy dôvodov neplatnosti dražby:

1. že v dôsledku vrátenia daru jeho synom, ktorý uzavrel zmluvu o zriadení záložného práva na sporné nehnuteľnosti, voči žalobcovi nepôsobí záložné právo;
2. že v dôsledku oznámenia Uxxxxxxxxxxxxxxxxx, zo 6. mája 2008 a následného výmazu záložného práva na liste vlastníctva č. xxxx k 23. júlu 2008 nebol žalovaný oprávnený vykonať dobrovoľnú dražbu, keďže nebol záložným veriteľom;

3. že v dôsledku vykázania manželky žalobcu z miestnosti, kde sa konala dražba, a následného uzamknutia tejto miestnosti bola znemožnená účasť verejnosti na dražbe v rozpore s ustanovením § 11 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách.

Okrem žalobcom uplatňovaných dôvodov neplatnosti dražby sa odvolací súd zaoberal nasledovnými líniami právneho posúdenia prejednávanej veci a uvážil otázky :

4. či možno určiť neplatnosť dražby z dôvodov žalobcom neuplatnených, a ak áno,

5. či také dôvody v prejednávanej veci existujú.

K vyššie uvedenému odvolací súd uvádza:

Ad 1.

Otázka, či pri vrátení daru pôsobí medzičasom zriadené záložné právo aj voči pôvodnému darcovi, je v podstate otázkou účinkov vrátenia daru. Ak má vrátenie daru účinky zrušenia pôvodného darovania od počiatku s vecnoprávnymi účinkami (ako v prípade uplatnenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu), znamená to nevyhnutne aj zánik účinkov právnych úkonov obdarovaného týkajúcich sa daru. Naopak, ak má vrátenie daru účinky od splnenia podmienok na vrátenie daru, je nepochybné, že v zmysle § 151h ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka prechádza dar zaťažený záložným právom a pôvodný darca je povinný strpieť výkon záložného práva.

Súdu prvého stupňa treba v tejto súvislosti treba vytknúť, že túto otázku prakticky vôbec neriešil, ale bez ďalšieho vyšiel z predpokladu, že v prejednávanej veci ide o prechod vlastníckeho práva. Z ustanovenia § 630 Občianskeho zákonníka vyplýva, že darca sa môže domáhať vrátenia daru. Povaha vrátenia daru je sporná i v odbornej literatúre. Odvolací súd sa v tejto súvislosti prikláňa k názoru, že vrátenie daru nemá účinky od začiatku, ale od kedy došiel prejav vôle darcu obdarovanému *ex nunc* a dar tak prechádza na darcu nie späťne (od počiatku *ex tunc*), ale okamihom dôjdenia prejavu vôle o vrátenie daru do dispozičnej sféry obdarovaného *ex nunc*. Tomuto záveru svedčí najmä text citovaného ustanovenia („domáhať sa vrátenia daru“) v porovnaní s predchádzajúcimi právnymi úpravami (právo darovaciu zmluvu zrušiť podľa § 386 Občianskeho zákonníka č. 141/1950 Zb.), čím sa podľa názoru odvolacieho súdu vyjadruje, že ide o nové právo na vrátenie daru (t.j. na spätný prevod, resp.

prechod vlastníckeho práva na darcu), ktoré vzniká naplnením skutkovej podstaty § 630 Občianskeho zákonníka. Žalobca netvrdil a ani z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že by účinky vrátenia daru nastali pred vznikom záložného práva.

V dôsledku vyššie uvedeného tak žalobca znova nadobudol vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam od svojho syna v čase, keď bolo na predmetných nehnuteľnostiach v katastri nehnuteľností zapísané záložné právo v prospech Uxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v zmysle § 151h ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, a preto voči nemu pôsobí záložné právo a je povinný strpieť jeho výkon. Ako správne uviedol už prvostupňový súd v napadnutom rozsudku, záložná zmluva v tomto smere neustanovuje inak. Použitiu citovaných ustanovení pritom nebráni okolnosť, že záložná zmluva bola uzavretá pred 1. januárom 2003 (účinnosťou zákona č. 526/2002 Z. z.), keďže podľa ustanovenia § 879e ods. 1 Občianskeho zákonníka sa také záložné právo spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 1. januára 2003.

Postúpenie pohľadávky zo strany Uxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, na žalovaného v 1. rade malo potom za následok prechod záložného práva v zmysle § 524 ods. 2 a § 151c ods. 3 Občianskeho zákonníka a okamihom postúpenia zmluvou z 8. decembra 2003 sa stal žalovaný v 1. rade záložným veriteľom. Na jeho postavení nič nemení ani okolnosť, že Uxxxxxxxxxxxxx nepodala o postúpení žalobcovi správu v zmysle § 528 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie je totiž len poriadkového charakteru a jeho porušenie môže mať za následok prípadne nárok na náhradu škody voči postupcovi, avšak nie neúčinnosť postúpenia voči záložcovi.

Ad 2.

Oprávnenie záložného veriteľa navrhnúť dobrovoľnú dražbu predmetu - zálohu plynie z § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. V zmysle § 7 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách je navrhovateľ dražby povinný predložiť list vlastníctva nie starší ako tri mesiace. I keď to zákon neustanovuje výslovne, je nepochybné, že účelom tohto ustanovenia je, aby navrhovateľ dražby preukázal buď svoje vlastnícke právo, alebo svoje záložné právo k predmetu navrhovanej dražby, teda aby preukázal svoje oprávnenie navrhnúť dobrovoľnú dražbu. Možno usúdiť, že dobrovoľnú dražbu možno vykonať vtedy, ak je navrhovateľ dražby zapísaný na liste vlastníctva ako vlastník alebo aspoň ako záložný veriteľ.

Zákon o dobrovoľných dražbách však neustanovuje, aký je postup v prípade, že v čase medzi navrhnutím dobrovoľnej dražby (resp. medzi dátumom vydania výpisu z listu vlastníctva, ktorý navrhovateľ predložil dražobníkovi) a dátumom dražby dôjde k zmene údajov na liste vlastníctva, napríklad v podobe zmeny v osobe vlastníka alebo zániku záložného práva. Ustanovenie § 19 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách túto situáciu výslovne nezaraďuje medzi povinné dôvody upustenia od dobrovoľnej dražby, z čoho by sa dalo súdiť, že tieto dôvody nemôžu byť dôvodom na upustenie od dobrovoľnej dražby.

Podľa názoru odvolacieho súdu je však takýto striktne textuálny a formalistický výklad neprípustný. Prvotne je v tejto súvislosti potrebné poukázať na ustanovenie § 70 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, podľa ktorého sú údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Citované ustanovenie síce neustanovuje, pre koho sú tieto údaje záväzné a ako možno dokázať opak, podľa názoru odvolacieho súdu je však účelom citovaného ustanovenia posilniť najmä dôkaznú pozíciu osôb, ktorých práva sú zapísané v katastri nehnuteľností. Práva týchto osôb musia byť chránené pred neoprávnenými zásahmi (§ 71 ods. 1 katastrálneho zákona) a zápis na liste vlastníctva musí dávať týmto osobám istotu, že ich zapísané právo môže byť spochybnené len v predpísanom konaní, ktoré je na to určené. Je preto neprípustné, aby sa tretie osoby svojvoľne rozhodli odchyliť sa od údajov o právach k nehnuteľnostiam zapísaným v katastri bez toho, aby existovalo právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu, ktorým by bol deklarovaný odchylný stav od stavu zapísaného v katastri nehnuteľností. Údaje o právach k nehnuteľnostiam sú tak v zmysle § 70 katastrálneho zákona záväzné aj pre tretie osoby, pokiaľ neexistuje príslušné právoplatné rozhodnutie svedčiace o opaku.

Záväznosť údajov o právach k nehnuteľnostiam v zmysle citovaného ustanovenia katastra nehnuteľností treba chápať v pozitívnom a negatívnom zmysle. Pozitívna stránka záväznosti spočíva v tom, že ten, koho právo v katastri zapísané je, sa môže spoľahnúť na svoju dôkaznú pozíciu ohľadom tohto práva. Negatívna stránka naopak znamená, že skutočnosť, že určité právo (t'archa) v katastri nehnuteľností zapísané nie je, zabezpečuje dôkaznú pozíciu vlastníka v tom zmysle, že existenciu tohto práva (t'archy) musí dokázať ten, kto ju tvrdí, a to v konaní na to určenom (určovacou žalobou pred súdom, prípadne konaním



o oprave chyby v katastrálnom operáte).

V prejednávanej veci žalobca, resp. jeho manželka tesne pred konaním dobrovoľnej dražby preukázali žalovanému v 1. rade (za ktorého konal licitátor) výpisom z listu vlastníctva, že záložné právo v prospech Uxxxxxxxxxxxxxxxxx, bolo správou katastra vymazané k 23. júlu 2008, teda dva dni pred vykonaním dobrovoľnej dražby. Tento výpis z listu vlastníctva tak v zmysle § 70 ods. 1 katastrálneho zákona ku dňu 25. júlu 2008 preukazoval, že nehnuteľnosti, ktoré mali byť predmetom dobrovoľnej dražby, nie sú zaťažené záložným právom, na ktorom žalovaný v 1. rade zakladal svoje oprávnenie vykonať predmetnú dobrovoľnú dražbu. Ak bol žalovaný v 1. rade presvedčený o jeho existencii, mal preukázať opak v jednom z predpísaných konaní. Zo zisteného skutkového stavu je zrejmé, že tak neurobil.

Zostáva teda posúdiť, či mohol žalovaný v 1. rade za týchto okolností vykonať dobrovoľnú dražbu, alebo mal od nej upustiť. Je nepochybné, že z ustanovenia § 19 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách mu takáto povinnosť výslovne nevyplýva. Podľa názoru odvolacieho súdu je však v tomto prípade potrebné aplikovať ustanovenie § 19 ods. 1 písm. b) cit. zákona a zmenu zápisu na liste vlastníctva podradiť pod pojem „vykonateľné rozhodnutie“. Je síce pravdou, že zápisy na liste vlastníctva sa nevykonávajú vždy na základe rozhodnutia (viď § 34 ods. 3 a § 43 ods. 1 katastrálneho zákona), tento rozdiel je však len technickej povahy. Je nepochybné, že tak v prípade vkladu, ako aj v prípade záznamu správa katastra posúdi predložené listiny a ich súlad s katastrálnym operátom a na tom základe buď vykoná záznam vpisom na list vlastníctva (§ 36 ods. 2 v spojení s § 43 ods. 1 písm. b/ katastrálneho zákona), alebo ho nevykoná. Výmaz (zápis výmazu) záložného práva, ktorý sa vykonáva záznamom, z listu vlastníctva je hodnoverný a záväzný okamihom jeho vykonania.

V prejednávanej veci je zrejmé, že výmaz záložného práva v prospech Uxxxxxxxxxxxxxxxxx, vykonaný dňa 23. júla 2008, bol správou katastra vykonaný na základe listín, ktoré boli v súlade s údajmi katastra. Zo zisteného skutkového stavu je totiž zrejmé, že okolnosť, že záložné právo zapísané pod V-xxxxxx prešlo z Uxxxxxxxxxxxxxxxxx, na žalovaného v 1. rade v dôsledku postúpenia zabezpečenej pohľadávky, nebola v katastri nehnuteľností zapísaná. Správa katastra preto v súlade s už citovanými ustanoveniami § 70 a 71 katastrálneho zákona považovala za záložného veriteľa naďalej Uxxxxxxxxxxxxxxxxx a v dôsledku toho akceptovala i jej oznámenie o zániku záložného práva zo 6. mája 2008. Bolo totiž vecou a povinnosťou

Uxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a žalovaného v 1. rade, aby sa aj vo svojom záujme postarali o zmenu uvedených údajov. Ak by tak boli urobili, nebola by správa katastra mohla na základe oznámenia Uxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vykonať výmaz záložného práva, pretože by jej v tom bolo bránilo ustanovenie § 36 ods. 2 a § 36a katastrálneho zákona. To, že tak ani žalovaný v 1. rade, ani Uxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, neurobili, nemožno jednoducho pričítať na ťarchu žalobcu.

Odvolaací súd je toho názoru, že žalovaný v 1. rade bol ako dražobník povinný na základe vyššie uvedeného upustiť od dražby, keďže mu žalobca a jeho manželka aktuálnym listom vlastníctva, ktorý bol v zmysle § 70 ods. 1 a § 71 ods. 1 katastrálneho zákona preňho záväzný ako prejav vykonateľného rozhodnutia správy katastra preukázali, že od 23. júla 2008 nie je záložným veriteľom a nie je preto oprávnený navrhnúť dražbu (tým menej ju vykonať). Ak s tým žalovaný v 1. rade nesúhlasil, mohol iniciovať konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte a po preukázaní opaku mohol určiť nový termín dobrovoľnej dražby. Ak tak nepostupoval, ale dražbu vykonal, porušil tým ustanovenie § 19 ods. 1 písm. b) zákona o dobrovoľných dražbách a v dôsledku toho je dobrovoľná dražba vykonaná v rozpore so zákonom a je neplatná (§ 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách). Ak aj následne dňa 12. augusta 2008 (spolu s návrhom na zápis vlastníckeho práva pre žalovaných v 2. a 3.) svoj postup formálne legalizoval, nemôže to mať za následok konvalidáciu dražobných úkonov a vykonanej dražby, ktorá ako taká už prebehla neplatne.

Ad 3.

Zo zisteného skutkového stavu je nesporné, že manželka žalobcu nebola vlastníčkou pozemku, ktorý bol predmetom spornej dražby, a tak sa na dražbe mohla vôbec zúčastňovať len ako verejnosť. Účasť verejnosti na dražbe upravuje § 11 ods. 6 a 7 zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorých má byť dražba prístupná verejnosti po zaplatení vstupného, prítomné osoby však nesmú rušiť priebeh dražby správaním v rozpore s dobrými mravmi. Podľa názoru súdu prvého stupňa z týchto ustanovení vyplýva aj právo dražobníka, resp. jeho zástupcu, primeraným spôsobom zasiahnuť proti takémuto rušeniu. Tento záver však odvolací súd nezdiera.

Prvotne je potrebné uviesť, že z ustanovenia § 11 ods. 7 cit. zákona neplynie, že by účasť verejnosti na dražbe mala byť umožnená len do začiatku dražby. Práve naopak, z vety „dražba je prístupná verejnosti“ je zrejmé, že dražba je prístupná verejnosti počas celého jej priebehu, teda od jej otvorenia (§ 20 ods. 6) až do udelenia príklepu (§ 20 ods. 11 cit. zákona),

a verejnosť môže kedykoľvek v tomto čase z dražby nielen odchádzať, ale aj na ňu prichádzať (prirodzene, za dodržania povinnosti primeraného správania v zmysle § 11 ods. 6 cit. zákona). Tomu napokon zodpovedá aj započítanie výťažku zo vstupného do výťažku z dražby, preto je i v záujme navrhovateľa dražby, ale aj záložného dlžníka, aby účasť verejnosti nebola nijako obmedzovaná. Preto postup licitátora a zástupkyne žalovaného v 1. rade, ktorý treba pričítať žalovanému v 1. rade ako postup v jeho mene a na jeho účet (porov. § 9 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách) spočívajúci v uzamknutí dražobnej miestnosti predstavoval porušenie ustanovenia § 11 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách a je sám bez ďalšieho dôvodom neplatnosti spornej dražby. Pritom je nerozhodné, či sa do miestnosti, kde dražba prebiehala, počas dražby skutočne niekto pokúšal dostať alebo nie, pretože už samotné uzamknutie dverí môže odradiť i potenciálneho záujemcu vôbec od pokusu vstúpiť do tejto miestnosti.

Nemožno sa však vôbec stotožniť s názorom súdu prvého stupňa, že dražobník má právo „primerane zasiahnuť“ na účely zabezpečenia poriadku v priebehu dražby. Dražobník nie je orgánom verejnej moci, ale obyčajnou súkromnou fyzickou osobou alebo právnickou osobou, a právne vzťahy vznikajúce pri dobrovoľných dražbách sú tak vzťahmi súkromnoprávnymi, nie verejnoprávnymi, v dôsledku čoho je v nich subsidiárne použiteľný Občiansky zákonník (výslovne aj § 34 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách). Preto, keďže zo žiadneho ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách neplynie oprávnenie dražobníka primerane zasiahnuť, i v týchto vzťahoch platia ustanovenia § 4 až 6 Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú spôsob ochrany práv v súkromnoprávných vzťahoch. Z týchto ustanovení plynie, že svojpomoc je v súkromnoprávných vzťahoch prípustná len na odvrátenie neoprávneného zásahu, ktorý určitú osobu ohrozuje, a to primeraným spôsobom. V prejednávanej veci nie je zrejmé, akým spôsobom a aké právo žalovaného v 1. rade ako dražobníka a navrhovateľa dražby ohrozovala manželka žalobcu tým, že sa na dražbe podľa vyjadrenia žalovaného v 1. rade správala v rozpore s § 11 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách. Žalovaný v 1. rade nijako netvrdil, že by ho bola manželka žalobcu fyzicky atakovala či už licitátora, alebo Axxxxxxxxxxxxx, práve naopak, zo zisteného skutkového stavu (zo zápisnice o podanom vysvetlení Axxxxxxxxxxxxx z pripojeného priestupkového spisu) plynie, že manželka žalobcu sa snažila len „verbálne“ dražbu zmariť. Za týchto okolností nemožno v nijakom prípade považovať za primeraný postup zástupkyne žalovaného v 1. rade, kedy sa táto svojpomocne pokúsila odňať manželke žalobcu jej vlastný majetok (kabelku), na čo v žiadnom prípade nebola oprávnená, a násilným spôsobom tak prinútila

žalobcovu manželku, ktorá sa svojej kabelky prirodzene nechcela vzdať, vyjsť z dražobnej miestnosti, ktorú následne uzavreli (uzamkli). Postup žalovaného v 1. rade ako licencovaného dražobníka pri dražbe tak jednoznačne hrubým spôsobom prekročil medze (obrannej) svojpomoci uvedené v § 6 Občianskeho zákonníka. Konanie žalobcovej manželky mohlo, okrem prípadného naplnenia skutkovej podstaty priestupku proti verejnému poriadku podľa § 48, prípadne proti občianskemu spolunažívaniu podľa § 49 ods. 1 písm. d) zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, tak naplňať len skutkovú podstatu zrejmeho zásahu do pokojného stavu podľa § 5 Občianskeho zákonníka a žalovaný v 1. rade sa mal domáhať ochrany od príslušných orgánov (obce, prípadne Policajného zboru). Len pre úplnosť treba dodať, že tieto úvahy by sa vôbec netýkali situácie, ak by manželka žalobcu len odmietla zaplatiť poplatok za vstup na dražbu, ale inak by sa správala úplne nerušivo; za týchto okolností by tu nešlo ani o prípad § 5 Občianskeho zákonníka a žalovaný v 1. rade by sa musel poplatku domáhať voči manželke žalobcu nie inak ako súdnou cestou.

Navyše, žalovaný v 1. rade vôbec nevysvetlil, prečo manželka žalobcu bola vôbec vpustená do dražobnej miestnosti bez toho, aby zaplatila poplatok za účasť na dražbe, ak žalovanému podľa jeho vlastných slov bolo známe, že už jednu dražbu „zmarila“ (v skutočnosti môže však dražbu zmariť len vydražiteľ, čo plynie z § 2 písm. j/ zákona o dobrovoľných dražbách, je však zjavné, že žalovaný v 1. rade pod týmto pojmom má namysli „rušenie“ priebehu dražby v takej miere, že v nej nie je možné pokračovať). Zo skutkového stavu je totiž zrejme, že manželka žalobcu bola o jeho zaplatenie žiadaná až po tom, čo už do dražobnej miestnosti vstúpila, pričom prítomným zástupcom žalovaného v 1. rade bolo, resp. muselo byť vzhľadom na ich predchádzajúce skúsenosti zrejme, že manželka žalobcu sa môže správať rušivo. Žiadne ustanovenie zákona o dobrovoľných dražbách ale nebráni dražobníkovi organizovať dražbu tak, že poplatok za účasť na dražbe bude vyberať už pred vstupom do dražobnej miestnosti a osobe, ktorá ho odmietne zaplatiť, vstup neumožní. Totiž, za takéhoto stavu by bola situácia odlišná – ak by sa manželka žalobcu násilím pokúsila preniknúť do dražobnej miestnosti, sama by sa dopúšťala neprípustnej svojpomoci a navyše aj priameho fyzického útoku, ktorý by podľa § 6 Občianskeho zákonníka bol žalovaný v 1. rade mohol odvrátiť tým spôsobom, že by jej fyzicky zabránil v útoku pokračovať (zabránil by jej vstúpiť do dražobnej miestnosti). Ak však už žalobcova manželka v dražobnej miestnosti bola a dostala sa tam prirodzeným spôsobom (vstupom), bez priameho útoku na kohokoľvek z prítomných, potom to bol žalovaný v 1. rade, kto sa voči nej dopúšťal neprípustnej svojpomoci.

Z uvedených dôvodov možno uzavrieť, že pri spornej dražbe boli porušené i ustanovenia § 11 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách, keď na nej nebola umožnená účasť manželky žalobcu a táto bola násilím „vytiahnutá“ z dražobnej miestnosti, ktorá bola následne uzamknutá. Na tomto mieste odvolací súd podotýka, že pri posudzovaní konania Axxxxxxxxxxxxxxxxx nie je viazaný záznamom Okresného riaditeľstva Policajného zboru Nové Mesto nad Váhom o odložení veci, keďže jednak nejde o rozhodnutie v zmysle § 135 O. s. p., jednak v zmysle § 135 ods. 1 O. s. p. je súd viazaný len pozitívnym, t.j. vinu vyslovujúcim rozhodnutím, nie však oslobodzujúcim resp. zastavujúcim rozhodnutím (porov. R 58/1966).

Uvedený dôvod by však sám osebe nepostačoval na určenie neplatnosti dražby, keďže týmto postupom nedošlo k porušeniu práv žalobcu, ale jeho manželky, ktorá však žalobu nepodala ani sa k nej počas konania nepripojila.

Ad 4.

Z ustanovenia § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách plynie, že predpokladom aktívnej procesnej legitímácie na podanie žaloby o neplatnosť dražby je tvrdenie určitej osoby, že pri dražbe došlo k porušeniu ustanovení uvedeného zákona a že tým bola dotknutá na svojich právach. Toto ustanovenie však neposkytuje jednoznačnú odpoveď na otázku, či môže súd určiť neplatnosť dražby i z dôvodov, ktoré žalobca výslovne neoznačil za dôvod neplatnosti dražby. Najvyšší súd Českej republiky vo svojom rozhodnutí 21Cdo 1679/2005 toto právo súdu priznal, tento záver však nijako bližšie neodôvodnil; navyše, znenie § 48 ods. 3 a 4 (českého) zákona č. 26/2000 Zb. o verejných dražbách v znení účinnom do 31. decembra 2006 priznávalo žalobné právo konkrétnym, taxatívne vymenovaným subjektom z určitých taxatívne vymenovaných dôvodov. Vzhľadom na odlišné znenie ustanovenia § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách preto vyššie uvedený názor nie je bez ďalšieho aplikovateľný aj v Slovenskej republike a odpoveď je potrebné nájsť v iných ustanoveniach nášho právneho poriadku.

Z už citovaného § 21 ods. 2 plynie, že žalobou tam uvedenou sa uplatňuje právo na určenie neplatnosti dražby. Ide preto vo svojej podstate o právo relatívnej neplatnosti dražby, ktoré sa (na rozdiel od relatívnej neplatnosti podľa § 40a Občianskeho zákonníka) uplatňuje vždy len žalobou. Takáto žaloba má tak dvojakú povahu – jednak je procesným úkonom v zmysle O. s. p., ale je tiež hmotnoprávnym úkonom občianskeho práva (porov. už citovaný §

34 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách), a to výkonom práva plynúceho z § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách (ide o podobnú situáciu, ako pri výkone práva odporovať právnomu úkonu, ktoré sa tiež uplatňuje len žalobou podľa § 42b ods. 1 Občianskeho zákonníka). Treba preto dôsledne odlišovať náležitosti a následky oboch úkonov.

Tak ako pri výkone každého iného práva ten, kto ho vykonáva, nie je povinný odôvodňovať, prečo takéto právo má a na čom ho zakladá. Ak však ten, voči komu svoje právo vykonáva, tomuto právu odporuje, musí sa oprávnený domáhať ochrany tohto práva spravidla na súde (§ 4 Občianskeho zákonníka), kde ho procesné predpisy nútia k tomu, aby svoje právo skutkovo vymedzil; právne posúdenie navyše vždy patrí súdu. Nedostatočné skutkové vymedzenie uplatňovaného práva je tak len procesným nedostatkom žaloby, hmotnoprávne by sa mohlo prejaviť nanajvýš tým, že ak by sa oneskorenou zmenou skutkového vymedzenia zmenil obsah alebo povaha uplatneného práva, mohol by sa ten, voči komu sa právo vykonávalo, brániť v súdnom konaní námietkou premlčania resp. by došlo k preklúzii. O to však v prejednávanej veci nejde.

V prejednávanej veci žalobca uplatnil svojou žalobou svoje právo dovolať sa relatívnej neplatnosti spornej dražby, čím z hmotnoprávneho hľadiska učinil zadosť požiadavke uvedenej v § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Ako bolo uvedené, hmotnoprávne nebol povinný výkon tohto svojho práva odôvodniť ani skutkovo, ani právne. Nakoľko však je súdne neuplatnenie tohto práva v určenej lehote spojené s následkom preklúzie, bol žalobca povinný v žalobe toto svoje uplatnené právo skutkovo vymedziť, teda uviesť, na akých skutkových základoch ho uplatňuje. Tieto skutkové okolnosti tvoria žalobný prednes a sú náležitouťou žaloby v zmysle § 79 ods. 1 O. s. p. Súčasťou žalobného prednesu musí byť – vzhľadom na ustanovenie § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách – i tvrdenie, že danými skutkovými okolnosťami bolo zasiahnuté do žalobcových práv, a akým spôsobom. Žalobca môže svoj skutkový prednes počas konania modifikovať, dopĺňať a meniť.

Súd v konaní o podanej žalobe dôkazmi verifikuje tvrdené skutkové okolnosti a právne ich kvalifikuje, rovnako verifikuje i tvrdené porušenie práv žalobcu a po zistení, že sú splnené predpoklady uvedené v § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, teda že žalobcovi hmotnoprávne vzniklo právo domáhať sa neplatnosti dražby, túto neplatnosť vysloví rozsudkom. Túto verifikáciu nemusí vykonávať žalobca ani v žalobe, ani počas

konania; preňho postačí skutkovo vymedziť predmet verifikácie.

Ustanovenie § 120 ods. 1 O. s. p. priznáva súdu právo vykonať aj dôkazy nenavrhnuté účastníkmi a právne posúdenie veci je plne v rukách súdu (podľa § 79 ods. 1 nemusí byť vôbec náležitou žaloby, ďalej porov. aj § 100 ods. 1 tretiu vetu a § 119 ods. 2 O. s. p.).

Z toho možno uzavrieť, že v konaní o neplatnosť dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách súdu nič nebráni vysloviť neplatnosť dražby aj na základe 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 nenarúša kontradiktórnosť konania a s tým spojenú zásadu rovnosti účastníkov konania, pretože súd tu nepomáha jednému z účastníkov v uplatňovaní jeho práv (nedopĺňa jeho žalobný prednes a nevyhľadáva zaňho rozhodujúce skutočnosti, ani nemení ním uplatnené právo), ale vykonáva to, čo je jeho výlučnou úlohou, teda aplikáciu práva na ten skutkový stav, ktorý v konaní vyšiel najavo (porov. § 132 a § 153 ods. 1 O. s. p.).

Ad 5.

V prejednávanej veci je nesporné, že sporná dobrovoľná dražba sa týkala nehnuteľností v k. ú. Nižná Šebastová (v okrese Prešov), že bola vykonaná na Obecnom úrade obce Čachtice (v okrese Nové Mesto nad Váhom) a že sa na nej ako dražitelia zúčastnili len žalovaní v 2. a 3. rade, ktorí sa o nej dozvedeli z internetu. Ďalej je všeobecne známe, že Prešov a Čachtice sú od seba po ceste vzdialené približne 300 km.

Podľa § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách musí byť miesto dražby určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Citované ustanovenie treba podľa názoru odvolacieho súdu vykladať tak, že miesto dražby treba určiť s prihliadnutím na predmet dražby tak, aby sa na nej zúčastnilo čo najviac záujemcov (pod pojmom účasť na dražbe v citovanom ustanovení tak treba rozumieť účasť dražiteľov, nie verejnosti), ktorí majú záujem dražiť práve tento predmet, a aby sa tak mohol dosiahnuť čo najvyšší výťažok dražby. Tento výklad v prípade dražby konanej na návrh záložného veriteľa zodpovedá i zmyslu ustanovenia § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka, z ktorého plynie, že tam uvedené povinnosti sa vzťahujú len na predaj zálohu mimo dražby, z čoho možno súdiť, že zákonodarca vychádzal z toho, že pri dražbe je inými ustanoveniami právnych predpisov zabezpečené dosiahnutie čo najvyššieho výťažku (medzi nimi i

ustanovením § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách).

Pri určení miesta dražby musí preto dražobník uvážiť, aký typ dražiteľov môže mať podľa všeobecnej skúsenosti najväčší záujem o daný predmet dražby a či je geografické umiestnenie predmetu dražby rozhodujúcim kritériom pre určenie okruhu záujemcov, a tým aj miesta dražby. Je totiž nepochybne rozdiel, či sa draží napríklad drahá starožitná hnutel'ná vec alebo nehnuteľnosť. U starožitnosti možno očakávať, že okruh záujemcov – zberateľov nemožno lokalizovať geograficky, ale personálne, a preto sa miestom dražby spravidla stane rešpektovaná aukčná sieň, hoci aj vzdialená niekoľko stoviek kilometrov od skutočného miesta starožitnosti. To isté možno povedať v prípade, ak je predmetom dražby výpravná nehnuteľnosť, napríklad starobylý hrad alebo kaštieľ. Úplne opačná situácia však existuje, pokiaľ ide o dražbu nehnuteľností určených na bežné bývanie, ako sú byty alebo rodinné domy. V týchto prípadoch totiž možno zo skúseností usudzovať, že záujemcami o kúpu takýchto nehnuteľností sú spravidla obyvatelia okolitých miest, či obcí, ktorí v danom regióne už žijú, pracujú a majú rodinné zázemie, a len v menšej miere osoby zo vzdialenejších miest, ktoré by sa do tohto regiónu prípadne presťahovali. To samozrejme automaticky nemusí znamenať, že by sa mala dražba nehnuteľností konať vždy v obci, v ktorej tieto nehnuteľnosti sú. Najmä v prípadoch satelitných obcí a mestečiek, do ktorých sa sťahujú („na vidiek“) obyvatelia blízkych miest, možno nepochybne väčší záujem očakávať práve vtedy, ak miestom dražby bude ono blízke mesto, a to aj z hľadiska záujmu realitných kancelárií pôsobiacich v danom regióne. V každom prípade však podľa názoru odvolacieho súdu ustanovenie § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách bráni tomu, aby bolo za miesto dražby bežnej nehnuteľnosti (bytu alebo rodinného domu) určenej na každodenné bývanie a realizáciu ústavného práva na obydlie priemernej rodiny určená malá obec vzdialená niekoľko stoviek kilometrov od miesta, v ktorom sa nachádza dražená nehnuteľnosť, a určená 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.

V prejednáwanej veci je predmetom dražby pozemok a rozostavaný dom v k. ú. Nižná Šebastová. Nižná Šebastová je miestnou časťou krajského mesta Prešov, ktoré má takmer 100.000 obyvateľov, a možno preto považovať za všeobecne známe (§ 121 O. s. p.), že ide o tzv. „satelit“ Prešova, teda miesto, kam sa vo zvýšenej miere sťahujú obyvatelia doteraz bývajúci v meste Prešov v bytoch. Je preto všeobecne známe a malo byť podľa názoru súdu



známe i žalovanému v 1. rade ako dražobníkovi, že v takomto prípade možno najväčší záujem dražiteľov očakávať z mesta Prešov a okolia (napríklad aj z okruhu tam pôsobiacich realitných kancelárií). Žalovaný v 1. rade nijako nepreukázal, prečo za miesto dražby určil práve obec Čachtice, vzdialenú približne 300 km cesty od Prešova, kde už z hľadiska vzdialenosti a s tým spojenej časovej straty nemožno očakávať dostavenie sa väčšieho počtu dražiteľov z tej oblasti, v ktorej by o dražené nehnuteľnosti mohol byť najväčší záujem, t.j. z mesta Prešov a okolia. O nevhodnom určení tohto miesta svedčí napokon aj okolnosť, že sa na dražbe nezúčastnil nikto okrem žalovaným v 2. a 3. rade, čo zasa navodzuje dojem, že to (t.j. len účasť žalovaných v 2. a 3. rade) bolo v skutočnosti cieľom žalovaného v 1. rade pri organizovaní dražby.

Na základe vyššie uvedeného je podľa názoru odvolacieho súdu zrejmé, že žalovaný v 1. rade porušil pri organizovaní dražby sporných nehnuteľností 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 nepochybne mohlo mať účasť na dosiahnutý výťažok dražby a tým reálne aj na práva žalobcu, ktorý má ako záložca nárok na vydanie hyperochy, ktorej výška je od výšky výťažku dražby priamo závislá (§ 151m ods. 10 Občianskeho zákonníka). Aj tým je naplnený predpoklad neplatnosti dražby v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Treba poznamenať, že ide o nehnuteľnosť v krajskom meste a prvé kolo dražby sa vykonalo v Prešove. O to viac to umocňuje záver o nevhodnosti vykonania dražby v odľahlej obci vzdialenej stovky kilometrov.

K otázkam aplikácie zákona o dobrovoľných dražbách de lege lata odvolací súd v závere všeobecne dodáva, že každé ustanovenie zákona je s ohľadom na ingerenciu súkromného dražobného procesu do práv a oprávnených záujmov osôb povinných zo záložného práva nevyhnutné vykladať ústavne konformne, a teda z pohľadu účelu a zmyslu ochrany Ústavou SR garantovaných základných práv a slobôd (porov. aj *nález Ústavného súdu ČR II.ÚS 2164/10*). Dražobník ako súkromná osoba je preto ustanovenia cit. zákona a súvisiacich predpisov povinný vykladať a aplikovať tak, aby nielenže neboli porušené, ale ani len ohrozené práva osôb výkonom záložného práva negatívne dotknuté. Dražobník nie je v pozícii mandatára záložného veriteľa, ktorý má sledovať iba jeho záujem na rýchlom výkone záložného práva za každých okolností. Ak tak dražobník ako licencovaný profesionál koná, organizuje a vykonáva dražbu netransparentným spôsobom na výhradný prospech

záložného veriteľa, pri nerešpektovaní práv a záujmov povinného zo záložného práva (záložcu, dlžníka) a pri nevyrovnaní sa s jeho námietkami k dražobnému procesu (porov. *nález Ústavného súdu ČR III. ÚS 384/08 z 30. septembra 2009,*) je otázna jeho odborná starostlivosť, a to až s potenciálnym dosahom na konanie o zrušenie jeho dražobnej licencie podľa zákona č. 455/1991 Zb.

Z uvedených dôvodov je preto v dražobnej praxi udržateľná jedine taká interpretácia a aplikácia zákona o dobrovoľných dražbách a súvisiacich právnych predpisov, ktorá vychádza z dôsledného rešpektovania a ochrany ústavných práv a právom chránených záujmov osôb zúčastnených na dražobnom procese, a to pri zachovaní najmä ústavného princípu primeranosti (čl. 1 ods. 1 Ústavy SR).

Pokračujúc vo vyššie uvedenom závere odvolací súd dopĺňa, že inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 v spojení s čl. 20 ústavy (ako je tomu aj v prejednávanej veci), a to bez akejkoľvek (preventívnej) ingerencie súdnej moci. Záložca je tak počas celého trvania záložného práva vystavený jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa, ktorého písomné vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť, plní na účely výkonu záložného práva funkciu „exekučného titulu“ s priamym dosahom na ústavné práva záložcu. Je otázne, či takáto konštrukcia neodporuje základným súkromnoprávnym zásadám, najmä zásade rovnosti účastníkov súkromnoprávných vzťahov (§ 2 ods. 2 Občianskeho zákonníka) s dosahom na čl. 20 Ústavy SR, kedy je vlastníckemu právu nadradené iné vecné právo vykonávané bez verifikácie oprávnenosti a dôvodnosti jeho výkonu zmocneným orgánom štátnej moci (súdom). Líniu ingerencie súdnej moci pri nútenom výkone súkromného práva podporuje aj ustálená judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva najmä k čl. 8 Dohovoru o ochrane základných práv a slobôd v znení jeho dodatkových protokolov (porov. napr. *rozsudok vo veci Paulić v. Chorvátsko z 1. marca 2010, rozsudok Novoselelskiy v. Ukrajina (Sťažnosť 47148/99)*).

Odvolací súd poukazuje ďalej aj na *nález Ústavného súdu ČR z 8. marca 2005 sp. zn. Pl. ÚS 47/04*, ktorým ústavný súd zrušil ustanovenie § 36 ods. 2 českého zákona o verejných dražbách z dôvodu, že umožňovalo nútenú dražbu majetku bez toho, aby pohľadávka bola priznaná vykonateľným súdnym rozhodnutím alebo iným kvalifikovaným aktom

poskytujúcim záruku vierohodnosti a kontrolovateľnosti. Ústavný súd skonštatoval, že otázky, ktoré v právnom štáte musí zodpovedať súd, zákon zveril do „rozhodovania“ živnostníka – dražobníka, pričom z tohto dôvodu je predmetná právna úprava nezlučiteľná s princípmi právneho štátu.

Postihnutie majetku výlučne súkromnými osobami - podnikateľmi sledujúcimi dosahovanie zisku takmer bez akejkoľvek verejnoprávnej ochrany v rozsahu, aký umožňuje slovenská právna úprava je diskutabilné aj vo svetle porovnateľných právnych poriadkov, ktoré na tak závažný zásah do vlastníctva vyžadujú rozhodnutie sudcu. Súkromné osoby – podnikatelia sú pritom v pozícii osôb, ktoré majú garantovať ochranu práv osôb zúčastnených na dražobnom procese (porov. vyššie). Odvolací súd si napríklad nevie predstaviť ako záložný veriteľ a dražobník v jednej osobe (ako je tomu v prejednávanej veci) môže garantovať nezávislý a nestranný výkon záložného práva, ktorého nezávislú a nestrannú verifikáciu by inak (ako je tomu v okolitých krajinách s príbuznou právnou tradíciou) garantoval súd. Atribút nezávislosti a nestrannosti je potrebné navyše posúdiť v kontexte, že záložný veriteľ si svojou úvahou a posúdením plnenia podmienok zmluvného vzťahu zabezpečuje „exekučný titul“, ktorý následne, ak je aj v pozícii dražobníka, sám nútene voči dlžníkovi vykonáva. Nezávislosť a nestrannosť je len jednou, aj keď mimoriadne dôležitou, z ústavných požiadaviek, ktoré musia byť kladené na dražobníkov, a ktoré právna úprava svojou konštrukciou nezabezpečuje. Z dražobnej praxe sú pritom vážne indície, že dražobné spoločnosti sú prepojené s veriteľmi a doslova, že každý záložný veriteľ má „svojho“ dražobníka (v predmetnej veci v jednej osobe). Aj preto sa v praxi presadzuje názor, že najľahšia a najrýchlejšia „exekúcia“ dlžníkov a neplatičov je dražba a nie je neobvyklé, že dražba sa (pravidelne), dokonca ako hrozba, vyvoláva pri hrubom nepomere pohľadávky a hodnoty zálohu. Tento model správania, medzičasom hromadne uplatňovaný účastníkmi právnych vzťahov, vo svojej podstate vážne deformuje a popiera základné ústavné princípy ochrany práv a prispieva k realizácii práva vžitím tak, že účastníci záložných právnych vzťahov pri vymáhaní pohľadávky už ani neuvažujú nad primeranejšou súdnou exekúciou, ale rovno žiadajú „dobrovoľne“ predať majetok dlžníkov (záložcov). Takáto aplikačná prax majúca svoj základ a pôvod v platnej právnej úprave „dobrovoľných“ dražieb je nežiaducim až spoločensky nebezpečným obchádzaním a spochybňovaním inštitútov núteného výkonu rozhodnutia, (v ktorých sa v demokratickej spoločnosti štandardne prejavuje súdnou mocou garantovaný oprávnený vynucovací rozmer štátomocenskej authority), a to neraz pri popieraní ochrany práv dlžníkov a porušovaní ústavného princípu primeranosti (výkonu práva).

Odvolačný súd je presvedčený, že pri naplnení ústavného princípu primeranosti musí byť pri výkone záložného práva dražba nad akúkoľvek pochybnosť inštitútom uspokojenia pohľadávky, ktorý má povahu *ultima ratio*.

Nebolo a ani nemôže byť zmyslom a cieľom právnej úpravy výkonu záložného práva to, aby niekto v dražbe „kúpil“ rýchlo a lacnejšie. Ako je naznačené vyššie, výkon práva má v právnom štáte principiálne limity, na ktorých musí spoločnosť za každých okolností bezvýhradne trvať, pričom týmito princípmi nie sú kúpiť rýchlo, lacno a pri nerešpektovaní ústavných práv osôb. Princípy zhmotnené v čl. 1 ods. 1 Ústavy SR musí reflektovať a napĺňať nielen aplikačná prax, ale svojou normotvornou činnosťou aj zákonodarca. Ak zákonodarca konštruje právnu úpravu, dbá pritom na reflexiu ústavných limitov, ktoré podústavná právna úprava ďalej rozvíja. Preto ani záujmy veriteľa na uspokojení pohľadávky nemôžu byť hlavným cieľom realizácie právnej úpravy dobrovoľných dražieb, ako je mylne vžitú v aplikačnej praxi.

Aj z týchto dôvodov je preto diskutabilné, či v teste ústavnej súladnosti a konformnosti môže vo všeobecnosti obstať právna úprava, ktorá v podmienkach súkromného procesu nielenže nezabezpečuje garanciu a ochranu ústavných práv účastníkov právnych vzťahov (a tým na podústavnej úrovni nerozvíja ústavné imperatívy ochrany práv), ale práve naopak vytvára neprimerane široký priestor pre ich faktické popretie v zmysle, že ústavné práva cez prizmu ich aplikácie a napĺňania nemajú inú ako len iluzórnu povahu.

V tomto zmysle je odvolací súd toho názoru, že absentuje akákoľvek už vyššie naznačená (preventívna) súdna kontrola dôvodnosti, oprávnenosti a najmä primeranosti výkonu záložného práva (porov. napríklad inštitút tzv. zástavní žaloby v Českej republike), ktorá by bola normatívnym pretavením základných hodnôt ústavného poriadku Slovenskej republiky. Súdna kontrola je pritom atribútom, ktorému nemôže byť vyčítané, že je iba na prospech záložcu (dlžníka), práve naopak preventívna súdna kontrola by umožnila zásadným spôsobom odstrániť aj právnu neistotu potenciálneho vydražiteľa v otázke nadobudnutia vlastníckeho práva, ak by nútený výkon záložného práva cez prizmu jeho dôvodnosti, oprávnenosti a najmä primeranosti ešte pred jeho uskutočnením verifikovala nezávislá a nestranná súdna autorita.

Aj prejednávaná vec je príkladom výkonu súkromnej autonómie s dosahom na

vyvolanie „dobrovoľnej“ dražby a vydraženie súkromného majetku inej osoby. Súkromná autonómia prezentovaná núteným výkonom záložného práva súkromným dražobníkom sa aj tu prejavila napr. v podobe stanovenia miesta výkonu dobrovoľnej dražby cca 300 km od miesta draženej nehnuteľnosti, zmocnenie sa kabelky záujemcu o účasť na dražbe zástupcom dražobníka, uzamknutia dražobnej miestnosti a popretia zásady verejnosti dražobného procesu, konaním dobrovoľnej dražby bez rešpektovania právne záväzného stavu na liste vlastníctva.

Odvolací súd *nad rámec dôvodov neplatnosti dražby poznamenáva*, že neprimeraná súkromná autonómia a až svojvôľa v prejednávanej veci zjavne pokračovala aj po dobrovoľnej dražbe, a to vo forme nezákonnej uchopovacej svojpomoci vo vzťahu k predmetu dražby (porov. *rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Obo 33/2000*), ktorá je nielen hrubým porušením platného práva a ústavných práv dotknutých osôb, ale pre svoju spoločenskú škodlivosť si „zaslúži“ aj jednoznačné spoločenské odsúdenie.

Všetky uvádzané atribúty konania podľa názoru odvolacieho súdu nielenže neprípustne prekročili hranice súkromnej autonómie, ale hrubým spôsobom presiahli aj ústavne únosnú mieru výkonu súkromného práva (pre porov. *nález Ústavného súdu ČR II.ÚS 2164/10*, podľa ktorého: *„Zmluvná autonómia a jej ochrana nemôže byť absolútna tam, kde existuje iné základné právo jednotlivca alebo ústavný princíp, či iný ústavne chránený verejný záujem, ktoré sú spôsobilé zmluvnú autonómiu proporcionálne obmedziť.“*).

Napriek všetkým uvedeným skutočnostiam bol odvolací súd toho názoru, že prejednávajúcu vec s ohľadom na jej osobitosti, bolo možné riešiť správnu ústavnoprávnou interpretáciou a aplikáciou podústavných noriem, a preto neprerušil konanie a vec v otázke súladu ustanovení najmä zákona o dobrovoľných dražbách s Ústavou SR nepredložil na rozhodnutie Ústavnému súdu SR.

Vzhľadom na všetky vyššie uvedené dôvody a na skutočnosť, že žalovaní k odlišnému právnomu posúdeniu veci neuviedli žiadnu právne významnú skutočnosť (§ 213 ods. 2 O.s.p.), bolo treba nesprávny rozsudok súdu prvého stupňa zmeniť (§ 220 O.s.p.) a žalobe vyhovieť.

Odvolačí súd len poznamenáva, že na účely rozhodnutia nebola rozhodujúca dobromyseľnosť vydražiteľov v čase výkonu dražby a prípadné právo na obydlie nie je týmto rozsudkom dotknuté (porov. rozsudky Európskeho súdu pre ľudské práva 1. „*Každopádne, garancie, ktoré poskytuje Dohovor o ochrane ľudských práv a slobôd („Dohovor“)* požadujú, aby zásah do sťažovateľovho práva na rešpektovanie jeho obydlia nebol iba legálny, ale **taktiež primeraný (Rozsudok Paulić v. Chorvátsko z 1. marca 2010 (Sťažnosť 3572/06)**. 2. „*V tejto súvislosti Súd opakuje, že strata obydlia je najextrémnejšou formou zásahu do práva na rešpektovanie obydlia.*“ (Rozsudok Čosić v. Chorvátsko z 5. júna 2009 (Sťažnosť č. 28261/06), (Rozsudok Paulić v. Chorvátsko z 1. marca 2010 (Sťažnosť 3572/06), (Rozsudok Novoseletskiy v. Ukrajina (Sťažnosť 47148/99)). 3. „*Vypratanie bytu nebolo v demokratickej spoločnosti nevyhnutné*“ (Rozsudok Stanková proti Slovenskej republike).

V predmetnej veci išlo o spor týkajúci sa majetku a ochrany vlastníckeho práva.

O trovách konania bolo potrebné rozhodnúť podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 224 ods. 1 a 2 O. s. p. a úspešnému žalobcovi priznať ich náhradu v plnej výške proti dražobníkovi – žalovanému v prvom rade, ktorý vykonal dobrovoľnú dražbu bez odbornej starostlivosti a zaviniť jej neplatnosť. Trovy pozostávajú z

22.10.2008 Prevzatie a príprava zastúpenia 48,63 Eur

24.10.2008 Žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby 48,63 Eur

Oznámenie Správe katastra Prešov v súlade s § 21 ods. 3 zákona SNR č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení zákona SNR č. 568/2007 Z. z. o začatí súdneho konania o neplatnosť dobrovoľnej dražby 48,63 Eur

29.10.2008

19.3.2009 Zastupovanie pri pojednávaní OS Prešov 8C/318/2008 10:45-11:20 53,49 Eur

22.9.2009 Zastupovanie pri pojednávaní OS Prešov 8C/318/2008 10:30-11:30 53,49 Eur

12.11.2009 Zastupovanie pri pojednávaní OS Prešov 8C/318/2008 10:30-10:55 53,49 Eur

26.1.2010 Zastupovanie pri pojednávaní OS Prešov 8C/318/2008 09:00-09:45 55,49 Eur

22.3.2010 Návrh na vykonanie dôkazu 55,49 Eur

23.3.2010 Vyjadrenie k veci 55,49 Eur

23.3.2010 Zastupovanie pri pojednávaní OS Prešov 8C/318/2008 09:00-09:35 55,49 Eur

14.1.2011 Zastupovanie pri pojednávaní OS Prešov 8C/318/2008 09:00-10:10	57,00 Eur
3.2.2011 Zastupovanie pri pojednávaní OS Prešov 8C/318/2008 10:30-11:00	57,00 Eur
28.4.2011 Odvolanie proti výroku rozsudku OS Prešov 8C/318/2008 - 195 zo dňa 03.02.2011	57,00 Eur
20.9.2011 Zastupovanie pri pojednávaní o odvolaní KS Prešov 6Co/108/2011 09:05-10:35	57,00 Eur
11.10.2011 Zastupovanie pri pojednávaní o odvolaní KS Prešov 6Co/108/2011 11:30-12:45	57,00 Eur
8.11.2011 Zastupovanie pri pojednávaní o odvolaní KS Prešov 6Co/108/2011 09:45-10:15	57,00 Eur
22.11.2011 Zastupovanie pri pojednávaní o odvolaní KS Prešov 6Co/108/2011 10:48-11:25	57,00 Eur

Odmena advokáta spolu (bez režijných paušálov)	927,32 Eur
3 x režijný paušál 190,- Sk (za úkony vykonané od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2008)	18,92 Eur
3 x režijný paušál 6,95 Eur (za úkony vykonané od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009)	20,85 Eur
7 x režijný paušál 7,21 Eur (za úkony vykonané od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010)	50,47 Eur
7 x režijný paušál 7,41 Eur (za úkony vykonané od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011)	51,87 Eur
0 x režijný paušál 0,00 Eur (za úkony vykonané od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2012)	- Eur
Odmena advokáta a režijné paušály spolu	1.069,43 Eur

10. 3. 2009 súdny poplatok z návrhu	99,50 Eur
súdny poplatok za znalecký posudok	- Eur
súdny poplatok z návrhu na predbežné opatrenie	- Eur
súdny poplatok za pridelenie veci exekútorovi	- Eur
súdny poplatok za opis zápisnice	- Eur
27. 5. 2011 súdny poplatok z odvolania	99,50 Eur

Odmena advokáta, režijné paušály a súdne poplatky spolu: 1.268,43 Eur.

Žalovaní v 2. a 3. rade nemali síce úspech vo veci, no odvolací súd nezistil nedostatok dobromyseľnosti na ich strane v čase výkonu dražby, alebo aby z iného dôvodu prispeli k neplatnosti dražby. Odvolací súd preto pripúšťa aplikáciu § 143 O.s.p., žalovaní v 2. a 3. rade si však trovy neuplatnili, a preto im náhradu trov konania súd nepriznal.

**Poučenie:** Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

V Prešove dňa 22. 11. 2011

**JUDr. Peter Straka**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia:  
Mgr. Pavol Pastirčák