

Prijímanie písomností ohľadom dražby nehnuteľnosti v BSM nie je bežnou vecou; doručenie jednému z manželov nestačí

Doručovanie písomností týkajúcich sa dražby nehnuteľnosti, ktorá je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov (žalobcu a žalovanej) nespadá do kategórie bežných vecí, lebo sa práve týka nakladania s majetkom, ktorý je súčasťou bezpodielového spoluvlastníctva manželov, ako je v danom prípade byt. Z okolností tohto prípadu jednoznačne vyplýva, že nejde o bežné písomnosti, ktoré by mohol oprávnené prijímať jeden manžel za druhého manžela, i keď sú obaja v solidárnom postavení.

Spisová značka: 22CoCsp/55/2020

Forma rozhodnutia: rozsudok

Súd: Krajský súd

Dátum rozhodnutia: 28. 9. 2021

Oblasti práva: Občianske právo / Občianske právo / Rodinné právo

Územná pôsobnosť: Slovensko

Zdroj: EPI Vybrané rozhodnutia krajských súdov

Právny inštitút:

civilné konanie / doručovanie písomností

dražba

spoluvlastníctvo

Krajský súd Prešov

22CoCsp/55/2020

28.09.2021

ECLI:SK:KSPO:2021:8319207623.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Viery Kandrikovej a členov senátu JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Michala Boroňa v spore žalobcu: U.. U. G., O.. X.X.XXXX, V. O. F. XX/XX, XXX XX B., zast. JUDr. Vladimírom Šatníkom, advokátom, Mierová 64/2, 066 01 Humenné, proti žalovaným: 1/ Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, 2/ AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341, zast. Advokátskou kanceláriou Marek Piršel s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, 3/ U.. M. Š., O.. X.X.XXXX, V. Y. XXX/XX, XXX XX F., zast. JUDr. Petrom Gdovinom, advokátom, Kalininova 675, 066 01 Humenné, 4/ U.. U. G., O.. XX.XX.XXXX, V. O. F. XX/XX, XXX XX B., o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o odvolaní žalovaných v 2. a 3. rade proti rozsudku Okresného súdu Humenné zo dňa 09.09.2020, č. k. 12Csp/144/2019-127 takto jednohlasne

r o z h o d o l :

I. Potvrďuje rozsudok vo výrokoch I., III. a V.

II. Odmieťa odvolanie žalovaného v 2. rade voči výroku II. a IV.

III. Žalobcovi sa voči žalovaným v 2. a 3. rade priznáva náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Humenné (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozhodol takto, cit.:

„I. Súd u r č u j e, že dobrovoľná dražba, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N XXXX/XX, Nz XXXXX/XX, NCRIs XXXXX/XX zo dňa 08.08.2019, vyhotovenou notárom JUDr. Tomášom Trelloom, notárom, so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, vykonaná dňa 08.08.2019 v konferenčnej miestnosti v suteréne B. V. na L. X v P., ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX vedené Okresným úradom B., katastrálny odbor, okres B., obec B., katastrálne územie B. ako byt č. XX na X. poschodí, vchod XX, nachádzajúci sa na parcele „C“ č. XXXX o výmere 271 m², č. XXXX o výmere 192 m², č. XXXX o výmere 467 m², č. XXXX o výmere 194 m², č. XXXX o výmere 204 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku o veľkosti 6350/498784, je n e p l a t n á.

II. Súd konanie voči žalovanej v 4. rade z a s t a v u j e.

III. Súd p r i z n á v a žalobcovi vo vzťahu k žalovaným v 1.a 2. rade náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Súd žalobcovi vo vzťahu k žalovaným v 3. a 4. rade náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

V. Súd žalovaným v 3. a 4. rade vo vzťahu k žalobcovi náhradu trov konania n e p r i z n á v a.“

2. Citoval ustanovenia [§ 137 písm. d\) zákona č. 160/2015 Z. z.](#) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), [§ 40a](#), [§ 143](#), [§ 145 ods. 1](#), [§ 151 l ods. 1 a § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka](#), [§ 12 ods. 2 a 4](#), [§ 17 a § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z.](#) o dobrovoľných dražbách, [§ 167a ods. 1 a 3 zákona č. 7/2005 Z. z.](#) o konkurze a reštrukturalizácii.

3. V odôvodnení súd prvej inštancie uviedol, že je nespornou skutočnosťou, že dňa 08.08.2019 žalovaný v 2. rade ako dražobník vykonal dražbu nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, kat. územie B., a to bytu č. XX na X. poschodí, vo vchode XX v B. na O. F. v bytovom dome s. č. XX a to na základe návrhu žalovaného v 1. rade. Žalobca v zákonom stanovenej lehote uvedenej v [§ 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z.](#) podal na súd žalobu o neplatnosť určenia dobrovoľnej dražby, pričom súd prvej inštancie ju posúdil v zmysle [§ 137 písm. d\) zákona č. 160/2015 Z. z.](#) ako žalobu o určenie právnej skutočnosti, ktorú je možno podať, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Konštatoval, že byt, ktorý bol predmetom záložnej zmluvy, žalovaná v 4. rade ako manželka žalobcu nadobudla na základe kúpnej zmluvy počas trvania manželstva so žalobcom zo spoločných prostriedkov, a preto predmetný byt patrí v zmysle [§ 143 Občianskeho zákonníka](#) do bezpodielového spoluvlastníctva žalovanej v 4. rade a žalobcu. Podľa názoru súdu záložný veriteľ, teda žalovaný v 1. rade, mal pri uzatvorení zmluvy o zriadení záložného práva so žalovanou v 4. rade postupovať s odbornou starostlivosťou a neuspokojiť sa iba so skutočnosťou uvedenou na výpise z LV č. XXXX, kat. územie B.. Súd prvej inštancie prisvedčil tvrdeniu žalovaného v 1. rade, že žalobca sa domáhal neplatnosti zmluvy po uplynutí 3-ročnej premlčacej lehoty, pretože k uzavretiu zmluvy došlo dňa 22.7.2010 a žaloba bola podaná na súd až dňa 07.10.2019, teda po uplynutí 3-ročnej premlčacej lehoty. Z tohto dôvodu považoval Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 22.7.2010 za platnú. Dospel však k záveru, že v predmetnom prípade nebol dodržaný postup v zmysle [§ 151 l ods. 1 Občianskeho zákonníka](#), keď záložný veriteľ, teda žalovaný v 1. rade, neoznámil žalobcovi ako spoluvlastníkovi zálohy začatie výkonu záložného práva a taktiež žalobcovi bolo doručené až oznámenie o vykonaní dražby, z čoho vyplýva, že nebol dodržaný postup uvedený v ust. [§ 151 l Občianskeho zákonníka](#). Zároveň nebol dodržaný ani postup v zmysle [§ 12 ods. 2 a ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z.](#) o dobrovoľných dražbách, keď dražobník, teda žalovaný v 2. rade, nezaslal žalobcovi ako spoluvlastníkovi výzvu na umožnenie vykonania ohodnotenia a nezaslal žalobcovi ako vlastníkovi predmetu dražby ani znalecký posudok. Na základe uvedeného dospel k záveru, že v danom prípade nebol dodržaný postup pri výkone záložného práva zo strany záložného veriteľa, teda žalovaného v 1. rade, ako aj dražobníka, teda žalovaného v 2. rade, upravený v [Občianskom zákonníku](#) a v [zákone č. 527/2002 Z. z.](#) o dobrovoľných dražbách. Nedodržanie stanoveného postupu má podľa súdu za následok neplatnosť dobrovoľnej dražby konanej dňa 8.8.2019.

4. Výrokom II. zastavil konanie voči žalovanej v 4. rade s poukazom na ust. [§ 167e zákona č. 7/2005 Z.z.](#), nakoľko na majetok žalovanej v 4. rade bol uznesením Okresného súdu Prešov, č.k. 50dk/359/2014-19 vyhlásený konkurz.

5. O trovách konania žalobcu vo vzťahu k žalovaným v 1. a 2. rade súd prvej inštancie rozhodol podľa [§ 255 ods.1 CSP](#) a priznal žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 %, pretože žalobe bolo

vyhovené v celom rozsahu. O trovách konania žalobcu vo vzťahu k žalovanej v 3. rade súd prvej inštancie rozhodol podľa § 257 CSP z dôvodu, že žalobe bolo síce vyhovené a žalobcovi by patrila náhrada trov konania aj vo vzťahu k žalovanej v 3. rade, avšak podľa názoru súdu žalovaná v 3. rade sa zúčastnila dražby a žiadnym spôsobom nemohla ovplyvniť to, čo predchádzalo dražbe, a teda spôsobiť neplatnosť dražby. Z tohto dôvodu žalobcovi vo vzťahu k žalovanej v 3. rade náhradu trov konania nepriznal.

6. Proti tomuto rozsudku v celom rozsahu podal odvolanie žalovaný v 2. rade v zákonnej lehote v zmysle ustanovení § 355 ods. 1 a § 365, ods. 1, písm. f) a h) CSP. Namietal, že skutočnosť, že žalovaná v 4. rade je vydatá, resp. nehnuteľnosť spadá do bezpodielového spoluvlastníctva, bola zo strany žalovanej v 4. rade v čase uzatvorenia úverovej ako aj záložnej zmluvy vo vzťahu k žalovanému v 1. rade zatajená, preto žalovaný v 1. rade nemohol disponovať informáciou o prípadnej potrebe uzatvorenia záložnej zmluvy zo strany žalobcu, resp. potrebe doručovania zásielok žalobcovi. Žalovaná v 4. rade v záložnej zmluve vyhlásila, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti, čo vyplývalo aj zo zápisu na liste vlastníctva, kde figurovala ako výlučný vlastník nehnuteľnosti v podiele 1/1. Čo sa týka samotného doručovania oznámenia o začatí výkonu záložného práva, je toho názoru, že žalovaný v 1. rade postupoval striktne v súlade so zákonom, keď toto doručil žalovanej v 4. rade ako jedinému dlžníkovi a záložcovi (v zmysle záložnej zmluvy aj listu vlastníctva). Žalovaný v 1. rade vychádzal z aktuálneho právneho stavu uvedeného na príslušnom liste vlastníctva. Poukázal na ust. § 70 ods. 2 Katastrálneho zákona, podľa ktorého sú údaje katastra v časti údajov o právach k nehnuteľnosti záväzné, kým sa nepreukáže opak. Zásadu záväznosti údajov uvedených na príslušnom liste vlastníctva treba vnímať v súvislosti s tým, že tretie osoby častokrát nemajú vedomosť o spornosti vlastníckeho alebo iného práva, čo platí aj v prípade žalovaného v 1. rade, ktorý vychádzal z údajov, ktoré boli platné tak v čase uzatvorenia záložnej zmluvy, ako aj v čase doručovania oznámení o začatí výkonu záložného práva. Znalecký posudok bol doručovaný aj žalobcovi, nakoľko v čase jeho doručovania zabezpečila žalovaná v 4. rade, resp. žalobca jeho zápis na príslušný list vlastníctva. Táto skutočnosť bola pre žalovaného v 2. rade záväzná, nakoľko vychádzal z právneho stavu na liste vlastníctva, a ihneď po zápise vlastníckeho práva žalobcu na kataster zaslal znalecký posudok ešte pred vyhotovením oznámenia o dražbe v zákonnej lehote žalobcovi. Táto skutočnosť nebola dokonca ani žalobcom rozporovaná, preto je zarážajúce, že súd prvej inštancie určil túto skutočnosť ako dôvod pre neplatnosť dražby, aj keď toto v konaní nebolo ani tvrdené a už vôbec nie preukázané. Jediná zásielka, ktorá zo strany žalovaného v 2. rade nebola žalobcovi doručovaná, bola výzva na sprístupnenie predmetnej nehnuteľnosti so znalcom, a to práve z dôvodu, že v čase jej vyhotovenia nebol žalobca zapísaný na príslušnom liste vlastníctva ako vlastník. V súvislosti s doručovaním písomností je dôležité uviesť, že podľa ust. § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka môže bežné veci týkajúce sa spoločných vecí vybavovať každý z manželov. V tejto súvislosti je toho názoru, že pri doručovaní zásielok týkajúcich sa dražby nehnuteľnosti nie je potrebné v prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov doručovať obom týmto manželom, nakoľko ide o právny úkon týkajúci sa spoločnej veci. Obdobný názor podľa žalovaného v 2. rade vyjadril Krajský súd v Košiciach vo svojom uznesení, sp. zn. 3Co/43/2018. V neposlednom rade uviedol, že v prvoinštančnom konaní nebolo preukázané, akým spôsobom bol žalobca nedoručením predmetných zásielok ukrátený na svojich právach, ako základný predpoklad pre jeho aktívnu legitimitáciu. Žalobcovi boli doručované zo strany žalovaného v II. rade všetky zásielky (mimo výzvy na obhliadku so znalcom), ktoré boli podstatné pre jeho informovanosť o konanej dražbe, jej termíne ako aj následne o výsledku dražby. Zdôraznil, že v predmetnom konaní je potrebné prihliadať aj na skutočnosť, že žalovaná v 3. rade ako vydražiteľka nehnuteľností je fyzickou osobou, ktorá nadobudla nehnuteľnosť za účelom jej následného užívania. Vyslovením neplatnosti dražby z dôvodov, ktoré boli uvedené v odôvodnení rozsudku by došlo k neprimeranému zásahu do jej práv, čo je podľa jeho názoru taktiež potrebné skúmať v súvislosti s dôvodmi, pre ktoré súd určil dražbu za neplatnú a ktoré s určitosťou nie sú takej intenzity, aby boli uprednostnené pred právami vydražiteľky. Na základe vyššie uvádzaných skutočností navrhol odvolaciemu súdu, aby napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie v zmysle ust. § 389 CSP zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie a žalobcu zaviazal uhradiť žalovanému v 2. rade náhradu trov odvolacieho konania.

7. Proti tomuto rozsudku podala odvolanie aj žalovaná v 3. rade. Namietala, že rozsudok súdu prvej inštancie je v rozpore s vykonaným dokazovaním, ako aj platným právnym vzťahom. Žalovaný v 2. rade v konaní poukázal na to, že neporušil svoje zákonné povinnosti a to povinnosť doručiť oznámenie o začatí výkonu záložného práva žalobcovi ako spoluvlastníkovi dražených nehnuteľností, nakoľko v čase jeho doručovania vychádzal z aktuálneho právneho stavu uvedeného na príslušnom

liste vlastníctva v katastri nehnuteľností. Taktiež poukázal na to, že spolu so žalovaným v I. rade postupoval pri doručovaní výzvy podľa ust. § 12 ods.2 a ods.4 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách tak, že doručoval túto výzvu vlastníčkovi nehnuteľnosti v zmysle aktuálneho listu vlastníctva a nad rámec zákona aj dlžníkovi. Výzvu na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom znaleckého dokazovania zasielal žalovaný v 2.rade dňa 09.04.2019 vtedajšiemu vlastníčkovi nehnuteľnosti a to žalovanej v 4.rade, ako aj dlžníkovi, ktorí si túto výzvu aj riadne prevzali. Obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 06.05.2019, čo dokazuje, že žalovaný v 2.rade zaslal túto výzvu v súlade so zákonom, dokonca nad rámec svojich zákonných povinností a to 27 dní pred konanou obhliadkou. Keďže žalobca v tom čase nebol ako vlastníč nehnuteľností zapísaný v katastri nehnuteľností, nebol žiadny zákonný nárok na doručovanie zásielok žalobcov. Na základe uvedených skutočností navrhla, aby odvolací súd vrátil vec súdu prvej inštancie na nové prejednanie a rozhodnutie, resp. napadnuté rozhodnutie zmenil tak, že žalobu ako nedôvodnú a neopodstatnenú zamietne a zároveň žalobcu zaviazne na náhradu trov konania žalovanej v 3. rade vrátane trov odvolacieho konania.

8. Vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného v 2. rade a žalovanej v 3. rade pokladal žalobca napadnutý rozsudok za správny a to tak po jeho vecnej, ako aj právnej stránke. Zdôraznil, že trvanie na dôslednom dodržiavaní všetkých ustanovení Zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách pri organizovaní a realizácii dražby nemôže byť považované len za nejaký prísny formalizmus a to najmä z dôvodu, že výkon dražby na rozdiel od núteného predaja v konkurze alebo exekučnom konaní nepredchádza žiadna predbežná kontrola (napr. súdna kontrola) a ani iné ďalšie preskúmanie a preverovanie splnenia podmienok nejakou štátnou autoritou. Dôvodom neplatnosti dražby môže byť porušenie akýchkoľvek procesných alebo hmotnoprávných podmienok výkonu záložného práva a výkonu dražby. V prospech určenia neplatnosti predmetnej dobrovoľnej dražby svedčí aj ďalší veľmi podstatný zákonný dôvod upravený v ust. § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách a to dôvod spočívajúci v neplatnosti Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 22.07.2010, keďže žalobca sa svojho práva na určenie jej relatívnej neplatnosti v tomto konaní úspešne domohol, nakoľko žalovaný sa premlčania práva žalobcu domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 22.07.2010 účinne nedovolal. Písomné vyjadrenie žalovaného v I. rade zo dňa 18.02.2020, ktoré je potrebné posudzovať ako jediný prostriedok jeho procesnej obrany, neobsahuje kvalifikovaný spôsob dovolania sa premlčania tak, ako je to upravené v ust. § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalovaný v 1. rade vo svojom vyjadrení zo dňa 18.02.2020 bez toho, aby vzniesol námietku premlčania, resp. iným spôsobom sa premlčania dovolal, len uviedol, že márne uplynula trojročná premlčacia doba a že táto premlčacia doba je trojročná. Vzhľadom na všetky skutočnosti uvedené žalobcom vo svojich vyjadreniach k odvolaniam žalovaného 2/ a žalovanej 3/, pokladá žalobca odvolanie žalovanej v 3. rade proti napadnutému rozhodnutiu za celkom neopodstatnené a preto navrhol napadnuté rozhodnutie v súlade s ust. § 387 CSP ako vecne správne potvrdiť.

9. Žalovaný v 1. rade v celom rozsahu súhlasil s podanými odvolaniami žalovanými v 2. a 3. rade a považoval ich za dôvodné. Zo strany žalovaných v 1. a 2. rade nedošlo k žiadnemu pochybeniu pri výkone záložného práva procesom dobrovoľnej dražby a ak nedošlo k informovaniu žalobcu, tak za to nesú zodpovednosť len žalobca sám a žalovaná v 4. rade. Z ľahkovážneho alebo účelového konania/ nekonania žalobcu vedúceho k súdom tvrdenému rozporu skutkového priebehu veci a právnej úpravy, ten následne nemôže profitovať a dané skutočnosti nemôžu viesť k úspechu žalobcu v predmetnom konaní. Na strane žalobcu neexistovala žiadna reálna prekážka brániaca mu riešiť platnosť úverovej a záložnej zmluvy a nesprávnosť zápisu v katastri nehnuteľností. Navrhol, aby odvolací súd odvolaniami žalovaného v 2. a 3. rade vyhovel a napadnuté rozhodnutie zrušil a vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

10. K vyjadreniu žalobcu podal vyjadrenie žalovaný v 2. rade. Vyjadrenie žalovaného v 1. rade ohľadne nedodržania kvalifikovaného vznesenia námietky premlčania pokladal za vznesenie námietky premlčania práva na dovolanie sa relatívnej neplatnosti záložnej zmluvy. To, že žalovaný v 1. rade nevyužil slovné spojenie „vznášame námietku premlčania“ nie je dôvodom využitia výkladu prezentovaného žalobcom o tom, že nejde o kvalifikovanú námietku premlčania. Z uvedeného vyjadrenia je zrejмый zámer žalovaného v 1. rade námietku premlčania vzniesť, nakoľko konštatuje, že uplynula premlčacia doba pre dovolanie sa takéhoto nároku. Zároveň je zo zápisnice z konaného pojednávania, ako aj z podaných vyjadrení zrejмый, že námietku premlčania vzniesol aj žalovaný v 2. a 3. rade, ktorí boli v tomto prípade oprávnení túto námietku vzniesť rovnako ako žalovaný v 1. rade, nakoľko právny vzťah založený záložnou zmluvou a vyslovenie jej prípadnej neplatnosti zasahuje aj do práv ostatných žalovaných. Tvrdenie žalobcu, že žalovaný v 2. rade

nevyhotovil dodatok k oznámeniu o dražbe, ktorý bol podpísaný žalovaným v 1. rade s jeho overeným podpisom sa nezakladá na pravde. Žalovaný v 2. rade vyhotovil dodatok k oznámeniu o dražbe v súlade s príslušnými ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý bol samozrejme podpísaný navrhovateľom dražby, ktorý na ňom rovnako overil aj svoj podpis.

11. K vyjadreniu žalobcu podal vyjadrenie žalovaný v 1. rade, ktorý aby odstránil pochybnosti u žalobcu, uviedol, že vznáša námietku premlčania, a to z dôvodu, že pre dovolanie sa relatívnej neplatnosti záložnej zmluvy márne uplynula trojročná premlčacia doba, ktorej neplatnosti uvedeného právneho úkonu sa mohol žalobca dovolať. Je toho názoru, že platnosť záložnej zmluvy nie je možné už žiadnym spôsobom spochybnit', a teda nie je možné sa úspešne domáhať neplatnosti dobrovoľnej dražby na základe tejto argumentačnej línie žalobcu. Platnosť záložnej zmluvy vylučuje aj opodstatnenosť ďalších žalobcom namietaných dôvodov neplatnosti dobrovoľnej dražby.

12. Vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného v 1. rade sa žalovaný v 2. rade stotožnil s jeho vyjadrením.

13. Vo vyjadrení k vyjadreniam žalovaného v 1. a v 2. rade sa žalovaná v 3. rade stotožnila s ich vyjadreniami.

14. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§385 CSP a contrario) s tým, že miesto a čas vyhlásenia rozsudku oznámil na úradnej tabuli a webovej stránke odvolacieho súdu a dospel k záveru, že odvolania podané žalovanými v 2. a 3. rade nie sú dôvodné.

15. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietaným nesprávnym právnym posúdením a nesprávnymi skutkovými zisteniami, to, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (citované z rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky II.ÚS 78/05).

16. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení §49a, § 140, § 145 ods.1, § 479, § 589, §701 ods.1 a § 741 ods.2 považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

17. Podľa § 143 Občianskeho zákonníka, v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva, s výnimkou vecí získaných dedičstvom alebo darom, ako aj vecí, ktoré podľa svojej povahy slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov, a vecí vydaných v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému bola vec vydaná ako právnemu nástupcovi pôvodného vlastníka.

18. Podľa § 145 ods.1 Občianskeho zákonníka, bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov; inak je právny úkon neplatný.

19. Podľa § 151d ods. 3 Občianskeho zákonníka, záložne právo možno zriadiť na vec, byť a na nebytový priestor vo vlastníctve záložcu, alebo na právo a na inú majetkovú hodnotu, ktoré patria záložcovi.

20. Podľa § 151 l ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka, začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

21. Podľa § 12 ods. 2 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, vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť

vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

22. Podľa § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. (o dobrovoľných dražbách), ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

23. Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. (o dobrovoľných dražbách), v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo 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; 12b) 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).

24. Predmetom odvolacieho prieskumu je preskúmanie vecnej správnosti rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým určil neplatnosť dobrovoľnej dražby, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N XXXX/ XX, Nz XXXXX/XX, NCRI s XXXXX/XX zo dňa 08.08.2019, vyhotovenou notárom JUDr. Tomášom Trelom, notárom, so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX vedené Okresným úradom B., katastrálny odbor, okres B., obec B., katastrálne územie B.. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že nebol dodržaný zákonný postup pri výkone záložného práva zo strany záložného veriteľa, t.j. žalovaného v 1. rade, ako aj dražobníka, t.j. žalovaného v 2. rade vo vzťahu k žalobcovi ako spoluvlastníkovi zálohu, upraveného v [Občianskom zákonníku](#) a v zákone č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, čo má za následok neplatnosť predmetnej dobrovoľnej dražby zo dňa 08.08.2019.

25. Z obsahu spisu je zrejmé, že Notárskou zápisnicou č. N XXXX/XX, Nz XXXXX/XX, NCRI s XXXXX/ XX napísanou dňa 08.08.2019 v P., na L. X notárskym kandidátom JUDr. PhDr. Romanom Hebertom, povereným notárom JUDr. Tomášom Trelom, so sídlom Notárskeho úradu v Bratislave I, Mostová 2 bol osvedčený priebeh dobrovoľnej dražby, ktorá bola vykonaná dňa 08.08.2019 v konferenčnej miestnosti v suteréne B. V. na L. X v P., ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX vedené Okresným úradom B., katastrálny odbor, okres B., obec B., katastrálne územie B. ako byt č. XX na X. poschodí, vchod XX, nachádzajúci sa na parcele „C“ č. XXXX o výmere 271 m², č. XXXX o výmere 192 m², č. XXXX o výmere 467 m², č. XXXX o výmere 194 m², č. XXXX o výmere 204 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku o veľkosti 6350/498784.

26. Nebolo sporné medzi stranami sporu, že žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ a žalovaná v 4. rade ako vlastníčka nehnuteľnosti a záložca, uzavreli Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 22.07.2010 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa vo vzťahu k dlžníkovi Z. X., pričom predmetom zabezpečenia pohľadávky záložného veriteľa (zálohom) sa stal byt č. XX na X. poschodí, vo vchode XX, na D. v B., zapísaným na LV č. XXXX vedeným Okresným úradom B., katastrálny odbor, okres B., obec B., katastrálne územie B., vo vzťahu ku ktorému prebehla vyššie uvedená dobrovoľná dražba zo dňa 08.08.2019.

27. Nebolo sporné ani to, že v čase uzatvorenia Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 22.07.2010 patrila byt č. XX na X. poschodí, vo vchode XX, na O. F. X. B., zapísaným na LV č. XXXX do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, a to žalobcu a žalovanej v 4. rade.

28. V rozpore s uvedeným žalovaná v 4. rade v Zmluve o zriadení záložného práva zo dňa 22.07.2010 vyhlásila, že ona je jediným vlastníčkou nehnuteľností, ktoré boli predmetom dobrovoľnej dražby, čo vyplývalo aj zo zápisu na liste vlastníctva č. XXXX vedené Okresným úradom B., katastrálny odbor, okres B., obec B., katastrálne územie B.. S opomenutím súhlasu druhého manžela ako spoluvlastníka zálohu pri uzatváraní Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 22.07.2010 sa súd prvej inštancie vysporiadal tak, že ho posúdil ako relatívne neplatný právny úkon v zmysle § 40a [Občianskeho zákonníka](#), avšak jeho neplatnosti sa žalobca ako druhý manžel nedovolal v rámci trojročnej premičacej doby, a preto ho považoval v konečnom dôsledku za platný právny úkon.

29. Sporným ostalo, či boli dodržané ustanovenia [Občianskeho zákonníka](#) o výkone záložného práva v súvislosti s predmetnou dobrovoľnou dražbou, a to konkrétne ust. § 151l ods. 1, v zmysle ktorého začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ako aj zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách vo vzťahu k povinnosti doručovania výzvy na umožnenie vykonania ohodnotenia a znaleckého posudku podľa § 12 ods. 2 a 4. V danom prípade

tak bolo povinnosťou záložného veriteľa, teda žalovaného v 1. rade oznámiť začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby obom bezpodielovým spoluvlastníkom bytu ako vlastníkom zálohu, teda žalobcovi a žalovanej v 4. rade v zmysle ustanovenia [§ 145 ods. 2 Občianskeho zákonníka](#), resp. povinnosťou dražobníka doručiť výzvu na umožnenie vykonania ohodnotenia a znalecký posudok týmto osobám, pričom nebolo v konaní preukázané, že ku dňu vykonania dražby bolo manželstvo rozvedené a zrušené bezpodielové spoluvlastníctvo manželov, čo súd prvej inštancie zisťoval v príslušnom registri.

30. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ sa nemal pri uzatváraní Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 22.07.2010 spoliehať len na údaje o vlastníkovi predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX kat. územie B., ktoré prevzala do svojho znenia aj samotná zmluva o zriadení záložného práva, ale mal zachovať zvýšenú starostlivosť pri získaní dodatočných informácií o predmete zabezpečenia úveru vzhľadom na možný výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby, ako vyplýva zo znenia čl. VI. Realizácia záložného práva Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 22.07.2010.

31. Odvolací súd konštatuje, že je to obzvlášť kruciallyne pri inštitúte záložného práva, ktorého výkon je často realizovaný práve vo forme dobrovoľnej dražby (ako to bolo aj v prejednávanej veci), ktorá vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa [článku 20 Ústavy SR](#) s dosahom na ústavné právo, na obydlie podľa [článku 19](#) v spojení s [článkom 20 Ústavy](#), 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.

32. Navyše v prípade, ak je záložným veriteľom banka, ako to bolo aj v prejednávanej veci, je povinná v zmysle [§ 27 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách](#) pri výkone svojej činnosti postupovať obozretne, najmä je povinná vykonávať obchody spôsobom, ktorý zohľadňuje a zmierňuje riziká a za výhodných ekonomických a právnych podmienok pre banku alebo pobočku zahraničnej banky a pre ich klientov pri nimi vykonávaných obchodoch na účet klienta a pri vynaložení odbornej starostlivosti; vynaloženie odbornej starostlivosti je banka a pobočka zahraničnej banky povinná hodnoverne preukázať.

33. Odvolací súd rešpektuje zásadu hodnovernosti (materiálnej publicity) katastra nehnuteľností, no vychádzajúc z vyššie uvedeného bolo povinnosťou záložného veriteľa, teda žalovaného v 1. rade pri uzatváraní Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 22.07.2010 postupovať v súlade s odbornou starostlivosťou a vyžiadať si od záložcu potrebné informácie nad rámec výpisu z LV č. XXXX, ako je napr. údaj o nadobudnutí zálohu počas trvania manželstva, keď zo Zmluvy o zriadení záložného práva vyplýva, že žalovaná v 4. rade ako záložca je označená nielen rodným priezviskom, ale aj spoločným, a takto získané informácie riadne vyhodnotiť, i s cieľom predísť vzniku sporu, k akému došlo v prejednávanej veci. Pokiaľ by tak učinil, mohol by prísť tak k záveru, k akému došiel súd prvej inštancie, že byt, ktorý bol predmetom záložnej zmluvy, žalovaná v 4. rade ako manželka žalobcu nadobudla na základe kúpnej zmluvy počas trvania manželstva so žalobcom zo spoločných prostriedkov, a preto predmetný byt patrí v zmysle [§ 143 Občianskeho zákonníka](#) do bezpodielového spoluvlastníctva žalovanej v 4. rade a žalobcu.

34. Z uvedeného dôvodu sa odvolací súd nemohol stotožniť s odvolacími námietkami žalovaného v 2. rade a žalovanej v 3. rade, že záložný veriteľ nemohol disponovať informáciou o ďalšom vlastníkovi zálohu, resp. o potrebe doručovania písomnosti tejto osobe v zmysle [Občianskeho zákonníka](#). Odvolací súd tak prisvedčil súdu prvej inštancie, že nebol zo strany záložného veriteľa, teda žalovaného v 1. rade dodržaný postup podľa ust. [§ 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka](#).

35. Zároveň takto nebol dodržaný ani postup v zmysle [§ 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách](#), keď žalovaný nedoručil žalobcovi ako spoluvlastníkovi bytu výzvu na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby.

36. Pokiaľ ide o záver súdu prvej inštancie o nesplnení povinnosti žalovaného v 2. rade ako dražobníka doručiť žalobcovi znalecký posudok, odvolací súd prisvedčil odvolacej námietke, že znalecký posudok bol doručovaný aj žalobcovi, nakoľko v čase jeho doručovania zabezpečila žalovaná v 4. rade, resp.

žalobca jeho zápis na príslušný list vlastníctva, o čom svedčí podací hárok s pripojenou doručenkou, ktoré žalovaný priložil k svojmu odvolaniu. Nedošlo tak k porušeniu povinnosti žalovaného v 2. rade podľa [§ 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách](#). 37. Odvolací súd sa nestotožnil s odvolacou námietkou žalovaného v II. rade, že pri doručovaní zásielok týkajúcich sa dražby

nehnutelnosti nie je potrebné v prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov doručovať obom týmto manželom, nakoľko ide o právny úkon týkajúci sa spoločnej veci, na ktorý nie je potrebný súhlas oboch manželov pod sankciou relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Čiže ide podľa odvolateľa o bežnú vec.

38. Pojem „bežná vec“, ktorý vo vzťahu medzi manželmi používa nielen ust. § 145 ods. 1 [Občianskeho zákonníka](#), ale aj ust. § 21 [Zákona o rodine](#), nie je v žiadnom z týchto ustanovení bližšie vymedzený. Ak však obidva tieto zákony používajú tento pojem, treba mať za to, že nemusí ísť len o úkony, ktoré sa týkajú správy majetku, aj keď tieto úkony budú zrejme najčastejšie. Pri posudzovaní, či ide o bežnú vec, preto bude treba vychádzať vždy z náležite zistených okolností jednotlivého prípadu. Tieto okolnosti môžu byť rôzne. Ustanovenie § 145 ods. 1 [OZ](#), ktoré je systematicky zaradené v časti týkajúcej sa vlastníckych práv a konkrétne v hlave upravujúcej spoluvlastníctvo, sa týka práve nakladania s majetkom, ktorý je súčasťou bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

39. Podľa názoru odvolacieho súdu doručovanie písomností týkajúcich sa dražby nehnuteľnosti, ktorá je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov (žalobcu a žalovanej v 4. rade) nespadá do kategórie bežných vecí, lebo sa práve týka nakladania s majetkom, ktorý je súčasťou bezpodielového spoluvlastníctva manželov, ako je v danom prípade byt. Z okolností tohto prípadu jednoznačne vyplýva, že nejde o bežné písomnosti, ktoré by mohol oprávnené prijímať jeden manžel za druhého manžela, i keď sú obaja v solidárnom postavení.

40. Za toho stavu odvolací súd napadnutý rozsudok vo výroku I. a súvisiacich výrokoch III. a V. o trovách konania ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1 a 2 [CSP](#)).

41. Odvolací súd odmietol odvolanie žalovaného proti II. výroku rozsudku o zastavení konania voči žalovanej v 4. rade a IV. výroku o nepriznaní náhrady trov konania žalobcovi voči žalovaným v 3. a 4. rade v zmysle § 386 písm. b) [CSP](#) ako odvolanie podané neoprávnenou osobou. Oprávnenie k podaniu odvolania chýba strane, ktorej výrokom rozhodnutia nebola spôsobená určitá, hoci i málo významná ujma na jej právach. Subjektívnym predpokladom na podanie odvolania je to, aby napadnuté rozhodnutie vyznelo v neprospech odvolateľa. Výrokom, ktorým bolo konanie zastavené voči žalovanej v 4. rade a výrokom, ktorým nebola priznaná žalobcovi náhrada trov konania voči žalovaným v 3. a 4. rade žalovanému v 2. rade žiadna ujma spôsobená nebola, a preto vo vzťahu k týmto výrokom právo podať odvolanie nemá.

42. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 [CSP](#) v spojení s § 255 ods. 1 [CSP](#) a § 262 ods. 1 [CSP](#). V odvolacom konaní bol v plnom rozsahu úspešný žalobca preto mu vznikol nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči neúspešným žalovaným v 2. a 3. rade v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 [CSP](#)).

43. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 [CSP](#)) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 [CSP](#)).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 [CSP](#)).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 [CSP](#)).

Poznámka redakcie:

[§ 145 ods. 1](#), [§ 151l ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb.](#)

[§ 20 zákona č. 36/2005 Z. z.](#)

[§ 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z.](#)