

Súd: Okresný súd Revúca
Spisová značka: 6C/5/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6818200290
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 05. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Šedivec
ECLI: ECLI:SK:OSRA:2018:6818200290.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Revúca sudcom JUDr. Miroslavom Šedivcom v právnej veci žalobcov: 1/ Y. L., W.. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX Y. XXX, 2/ T. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX Y. XXX, 3/ Y. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX Y. XXX, žalobcovia 1/ - 3/ všetci zastúpení: Centrum správnej pomoci Galanta, IČO: 51 412 802, sídlo Staničná 10, 925 92 Galanta, proti žalovaným: 1/ Československá obchodná banka, a.s. IČO: 36 854 140, sídlo Žižkova 11, 811 02 Bratislava, 2/ AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o., IČO: 46 141 341, sídlo Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, zastúpený: ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA - Marek Piršel, s. r. o., IČO: 47 255 498, sídlo Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, 3/ R. H., W.. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX Y. XXX, zastúpený Mgr. Martinom Jankovičom, advokátom so sídlom Železničná 257/19, 050 01 Revúca, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

Žalobu **z a m i e t a**.

Žalobcovia 1/ - 3/ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovaným 1/- 3/ náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia 1/-3/ žalobou podanou na Okresnom súde Revúca dňa 13.02.2018 a doplnenou na pojednávaní domáhali sa proti žalovaným 1/-3/ ako záložnému veriteľovi, dražobníkovi a vydražiteľovi určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX T. V.. Ú.. Y. vykonanej dňa 26.01.2018 a určenia vlastníckeho práva žalobcov 2/ a 3/ k týmto nehnuteľnostiam z dôvodov viacerých porušení zákona o dobrovoľných dražbách, pre neplatnosť záložnej zmluvy a zmluvy o úvere, pre neprijateľné podmienky (napr. dohoda o zrážkach zo mzdy) v zmluvách, pretože zabezpečený úver bol zosplatnený ku dňu 17.08.2015 neplatne a pohľadávka nie je splatná, pre neplatnú zmluvu o vykonaní dražby, pretože oznámenie o začatí výkonu záložného práva nebolo doručené žalobcovi 2/, navrhovateľ dražby nebolo oprávnený navrhnúť vykonanie dražby a uplatniť výkon záložného práva, oznámenie o dražbe nebolo zverejnené zákonom predpísaným spôsobom, znalecký posudok bol vyhotovený v rozpore so zákonom a ohodnotenie nehnuteľností nebolo správne, zákonom určené osoby neboli upovedomené o dražbe, ohliadka nehnuteľností bola urobená pod nátlakom, dražba prebehla spôsobom odporujúcim zákonu, predmet dražby bol vydražený za cenu nižšiu ako ustanovuje zákon, určené miesto dražby v Banskej Bystrici obmedzilo účasť záujemcov na dražbe, žalovaný 1/ mal použiť nekalé praktiky pri uplatnení záložného práva, podvod, nátlak, hrubý nátlak, poškodzovanie cudzích práv, a podkladom pre vykonanie dražby mal byť nepravdivý znalecký posudok.

2. Žalovaný 1/ sa k podanej žalobe vyjadril písomne tak, že úver bol predčasne zosplatnený riadne, oznámenie o začatí výkonu záložného práva bolo doručované v súlade so zákonom, úverová a záložná zmluva sú platnými právnymi úkonmi, a neobsahujú neprijateľné podmienky, pri organizácii dobrovoľnej

dražby nedošlo k žiadnemu porušeniu zákona č. 527/2002 Z. z., žalobcovia 1/-3/ dňa 19.01.2018 nesprístupnili nehnuteľnosť a neumožnili riadne vykonanie ohliadky predmetu dražby, preto podľa § 21 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. neplatnosť dražby ani nie je možné vysloviť. Žalovaný 1/ navrhoval preto podanú žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietnuť.

3. Žalovaný 2/ sa k podanej žalobe vyjadril písomne tak, že úver bol predčasne zosplatnený riadne, žalobkyňa 1/ aj notárskou zápisnicou zo dňa 28.09.2016 svoj dlh voči žalovanému 1/ v celom rozsahu uznala a znova sa ho zaviazala zaplatiť v splátkach, ktoré opäť nedodržala a preto žalovaný 1/ pristúpil k vykonaniu dobrovoľnej dražby. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva bolo doručované v súlade so zákonom, dražobná vyhláška obsahovala predpísané údaje a bola riadne doručená všetkým subjektom. Za ohodnotenie predmetu dražby nezodpovedá dražobník ale znalec, ktorý znalecký posudok vypracoval a ani prípadné porušenie povinností znalca by nebolo dôvodom neplatnosti dražby. Dražba sa konala v meste Banská Bystrica, ktoré s ohľadom na organizačné možnosti žalovaného 2/ bolo najbližšie k miestu, v ktorom sa nachádzal predmet dražby, pričom takto nemohlo dôjsť k prípadnému obmedzeniu záujmu o účasť na dražbe. Žalobcovia 1/-3/ neumožnili riadne vykonanie ohliadky predmetu dražby, preto podľa § 21 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. neplatnosť dražby ani nie je možné vysloviť. Aj žalovaný 2/ preto navrhoval podanú žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietnuť.

4. Žalovaný 3/ sa k podanej žalobe vyjadril písomne tak, že riadne zaplatil dražobníkovi najvyššie podanie vo výške 21.200,- Eur, ako žalobca by mal v konaní vystupovať aj syn žalobcov 2/ a 3/, ktorý má v nehnuteľnosti nahlásený trvalý pobyt a tiež je osobou dotknutou neplatnosťou dobrovoľnej dražby, tvrdenia žalobcov 1/-3/ v podanej žalobe sú veľmi všeobecne formulované a konkrétne dôvody neplatnosti dražby v žalobe nie sú uvedené, cenu nehnuteľností stanovenú znaleckým posudkom žalobcovia 1/-3/ nerozporovali v lehote a spôsobom podľa § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z.. Žalobu preto aj žalovaný 3/ navrhoval ako nedôvodnú zamietnuť v celom rozsahu.

5. Medzi účastníkmi konania neboli žiadne zhodné podstatné skutkové tvrdenia, preto súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi: zmluva o poskytnutí úveru č. I. 13, zmluva o zriadení záložného práva č. I. 16, výpis z LV č. XXX č. I. 18, vyhlásenie o vzdaní sa záložného práva č. I. 19, oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. I. 22, oznámenie o dražbe č. I. 23, výzva č. I. 25, oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. I. 26, notárska zápisnica č. I. 27, súhlas veriteľa so splátkami č. I. 29, výpoveď zmluvy o bežnom účte č. I. 30, oznámenie o opakovanej dražbe č. I. 31, notárska zápisnica č. I. 33, notárska zápisnica č. I. 36, výzva č. I. 39, potvrdenie o trvalom pobyte č. I. 40, výpis z LV č. XXX č. I. 41, znalecký posudok č. 27/2017 č. I. 42, znalecký posudok č. 57/2016 č. I. 60, znalecký posudok č. 80/2013 č. I. 96, príjmový doklad č. I. 154, príkaz na úhradu č. I. 155, zápisnica o odovzdaní predmetu dražby č. I. 156, oznámenie o zosplatnení úveru č. I. 162 s doručenkou č. I. 163, výzva na úhradu č. I. 164 s doručenkou č. I. 165, obchodné podmienky č. I. 166, oznámenia o začatí výkonu záložného práva s doručenkami č. I. 169-176, oznámenie o dražbe č. I. 199, oznámenie o opakovanej dražbe č. I. 201, fotodokumentácia č. I. 203-204, podací hárok č. I. 205-206 s doručenkami č. I. 207, potvrdenie o zverejnení č. I. 207, kópia dražobného spisu obsahujúca časti dražobného spisu, ktoré neboli oboznámené v rámci ostatných listinných dôkazov, oznámenie o dobrovoľnej dražbe zverejnené v obchodnom vestníku dňa 22.12.2017 č. I. 218, aktuálny výpis z LV č. XXX T. V.. Ú.. Y.Ň. č. I. 221, rozhodnutia z konkurzného konania žalobkyne 1/ vedeného Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn. 2OdK/78/2017 č. I. 222-228, zmluva o úvere č. I. 235, čestné vyhlásenie č. I. 238 a č. I. 242, predčasné splatenie úveru č. I. 239, žiadosť o čerpanie hypotekárneho/spotrebiteľského úveru č. I. 240 a č. I. 243 s dokladom o čerpaní úveru, žiadosť o zmenu úveru č. I. 241, oznámenie č. I. 244, výpis z úverového účtu č. I. 245 a č. I. 246, špecifikácia dlžnej sumy č. I. 248, úplný výpis z úverového účtu č. I. 249 a č. I. 259, na základe čoho, s prihliadnutím k obsahu vyjadrení účastníkov konania v ich písomných podaniach a na pojednávaní, mal súd preukázaný nasledovný skutkový stav:

6. Žalobkyňa 1/ bola dlžníčkou Všeobecnej úverovej banky, a.s. (zo zmluvy o úvere č. G. XXXXXX-XX, ktorá súdu predložená nebola a pre rozhodnutie vo veci nie je podstatná). Žalobkyňa 1/ uzatvorila so žalovaným 1/ dňa 05.12.2013 zmluvu o poskytnutí prvého úveru č. XXXXXX vo výške 20.250,- Eur splatného do 20 rokov v mesačných splátkach po 152,41 Eur pri úroku 6,62 % ročne, ktorý mal byť použitý na splatenie skôr poskytnutého úveru Všeobecnou úverovou bankou, a.s. a na rekonštrukciu nehnuteľnosti. Suma 9.422,80 Eur (vyčíslená Všeobecnou úverovou bankou, a. s. na č. I. 239) z úveru bola vyplatená žalovaným 1/ na účet Všeobecnej úverovej banky, ktorá dňa 20.01.2014

vystavila vyhlásenie o vzdaní sa záložného práva a podala návrh na výmaz svojho záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX T. V.. Ú.. Y.. Suma 10.827,20 Eur bola prevedená na bežný účet žalobkyne 1/ vedený žalovaným 1/. Takto bol žalobkyni 1/ v plnej výške poskytnutý dohodnutý úver 20.250,- Eur (9.422,80 + 10.827,20).

7.Následne žalobkyňa 1/ požiadala o predčasné splatenie prvého úveru poskytnutého žalovaným 1/ a uzatvorila so žalovaným 1/ dňa 04.04.2014 zmluvu o poskytnutí úveru č. XXXXXX vo výške 34.400,- Eur opäť v časti za účelom splatenia iného (prvého) úveru a v časti na rekonštrukciu nehnuteľnosti. Dňa 15.04.2014 bola suma 20.596,51 Eur z druhého úveru vyplatená žalovaným 1/ na úverový účet prvého úveru, a suma 13.803,49 Eur bola prevedená na bežný účet žalobkyne 1/ vedený žalovaným 1/. Takto bol žalobkyni 1/ poskytnutý v plnej výške dohodnutý úver 34.400,- Eur (20.596,51 + 13.803,49), pričom prvú dohodnutú mesačnú splátku 231,03 Eur mala žalobkyňa 1/ zaplatiť 15.05.2014. Tento druhý úver poskytnutý žalovaným 1/ mal byť splatený v lehote 20 rokov od dátumu dočerpania úveru v mesačných anuitných splátkach vo výške 231,03 Eur splatných vždy do 15. dňa v mesiaci, pri úrokovej sadzbe 5,21 % ročne platnej do 18.04.2017. Závazky žalobkyne 1/ z tejto zmluvy o úvere boli zabezpečené zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX T. V.. Ú.. Y. v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov 2/ a 3/ na základe zmluvy uzatvorenej takisto 04.04.2014. Trvalý pobyt v nehnuteľnosti majú evidovaný žalobcovia 1/-3/ a syn žalobcov 2/ a 3/ T. L., W.. XX.XX.XXXX.

8.Žalobkyňa 1/ úver riadne nespĺcala, preto žalovaný 1/, po predchádzajúcej výzve zo dňa 19.06.2015 doručenej žalobkyni 1/ 24.06.2015, úver predčasne zosplatnil dňom 17.08.2015 podľa článku IV. bod 5. obchodných podmienok, čo žalobkyni 1/ oznámil listom zo dňa 18.08.2015 doručeným žalobkyni 1/ 21.08.2015. Z výpisov z úverového účtu vyplýva, že do predčasnej splatnosti úveru žalobkyňa zaplatila 2.686,15 Eur, z toho 681,83 Eur na istinu, 1.718,76 Eur na úroky, 5,76 Eur na úroky z omeškania a 280,- Eur na poplatky. Ku dňu zosplatnenia úveru výška záväzku žalobkyne 1/ predstavovala 34.832,97 Eur a pozostávala z istiny 33.718,37 Eur, úroku 1.060,34 Eur, úroku z omeškania 14,26 Eur a poplatkov 40, Eur. Po vyhlásení predčasnej splatnosti úveru žalobkyňa 1/ zaplatila v splátkach 4.500,- Eur. Z výťažku z dobrovoľnej dražby po odpočítaní nákladov dražby na úhradu záväzku žalobkyne 1/ zostala suma 18.902,39 Eur.

9.Listom zo dňa 28.12.2015 žalovaný 1/ oznámil začatie výkonu záložného práva žalobcom 1/-3/, žalobkyňa 1/ a žalobkyňa 3/ prevzali tento list osobne dňa 07.01.2016, žalobcovi 2/ bol podľa doručky č. I. 172 tento list tiež doručený 07.01.2016 (na doručenkách je nesprávne označený rok 2015), žalobca 2/ však pravosť svojho podpisu na doručke poprel, s odôvodnením, že v tento deň list ani nemohol prevziať, keďže bol v práci v Žarnovici, zároveň však uviedol, že na preberanie poštových zásielok splnomocnil svoju manželku - žalobkyňu 3/. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva bolo tiež doručené Okresnému úradu Revúca dňa 08.01.2016.

10.Oznámením o dražbe č. 084/2016 bol žalovaným 2/ ako dražobníkom určený termín konania dobrovoľnej dražby na základe návrhu žalovaného 1/ na deň 06.09.2016. Dražobník od tejto dražby upustil dňa 05.09.2016 na základe návrhu žalovaného 1/ ako navrhovateľa dražby. Žalobkyňa 1/ dňa 28.09.2016, v súlade so súhlasom žalovaného 1/ z predchádzajúceho dňa 27.09.2016, podpísala notársku zápisnicu č. N 506/2016 Nz 34212/2016 NCRIs 35118/2016, ktorou uznala svoj záväzok zo zmluvy o úvere zo dňa 04.04.2014 voči žalovanému 1/ v tom čase vo výške 37.649,35 Eur a zaviazala sa ho zaplatiť v mesačných splátkach od septembra 2016 do decembra 2016 vo výške 200,- Eur a počnúc od januára 2017 vo výške 4.600,- Eur, so stratou výhody splátok v prípade nezaplatenia čo i len jednej splátky. Za vyhotovenie tejto zápisnice žalobkyňa 1/ zaplatila notárke poplatok 349,86 Eur. Dohodnuté splátky žalobkyňa nezaplatila všetky v plnej výške riadne a včas, preto zvyšok jej záväzku sa znovu stal splatným v celom rozsahu.

11.Na základe návrhu žalovaného 1/ na vykonanie dobrovoľnej dražby zo dňa 17.07.2017 bola toho istého dňa medzi žalovaným 1/ ako navrhovateľom dražby a žalovaným 2/ ako dražobníkom uzatvorená zmluva o vykonaní dobrovoľnej dražby. Na základe objednávky žalovaného 2/ bol vypracovaný znalecký posudok č. 27/2017, ktorý bol doručený žalobcom 2/ a 3/ dňa 04.09.2017, aj túto poštovú zásielku za žalobcu 2/ prevzala ako splnomocnenec žalobkyňa 3/. Oznámením o dražbe č. 071/2017 bol žalovaným 2/ ako dražobníkom určený termín konania dobrovoľnej dražby na základe návrhu žalovaného 1/ na deň 02.11.2017. Oznámenie o dražbe bolo poštou doručené okrem žalobcov 1/-3/ aj všetkým ostatným zákonom stanoveným subjektom (žalovaný 1/, redakcia obchodného vestníka MS SR, Okresný úrad

Revúca, Daňový úrad Banská Bystrica, kontaktné miesto Revúca, Colný úrad Banská Bystrica, Obecný úrad Muráň a súdnym exekútorom JUDr. Ján Sokol a JUDr. Dušan Cirbes). Žalobkyni 1/ a žalobkyni 3/ bolo oznámenie o dražbe doručené 28.09.2017 a v ten istý deň za žalobcu 2/ prevzala poštovú zásielku žalobkyňa 3/ na základe splnomocnenia na preberanie poštových zásielok. Cena predmetu dražby bola určená na základe znaleckého posudku č. 27/2017 vo výške 28.200,- Eur, ktorá bola zároveň aj najnižším podaním. Táto dražba bola neúspešná, pretože sa na termín dražby nedostavil žiadny účastník. Zápisnica o neúspešnej dražbe bola doručená 10.11.2017, za žalobcu 2/ poštovú zásielku opäť prevzala žalobkyňa 3/ ako splnomocnenec. V ten istý deň 10.11.2017 bola uzatvorená medzi žalovaným 1/ ako navrhovateľom dražby a žalovaným 2/ ako dražobníkom aj zmluva o vykonaní opakovanej dražby.

12. Oznámením o opakovanej dražbe č. 071/2017 bol žalovaným 2/ ako dražobníkom určený termín konania prvej opakovanej dobrovoľnej dražby na základe návrhu žalovaného 1/ na deň 26.01.2018 s miestom konania v Banskej Bystrici. Cena predmetu dražby bola určená na základe znaleckého posudku č. 27/2017 vo výške 28.200,- Eur a najnižšie podanie sumou 21.200,- Eur (o 50,- Eur viac ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby podľa znaleckého posudku). Oznámenie o dražbe bolo riadne umiestnené na bráne do dvora rodinného domu, čo vyplýva z fotodokumentácie č. I. 206-207 ako aj z vyjadrenia žalobcov 1/-3, a podľa oznámenia Obce Y. bolo vyvesené aj na úradnej tabuli obce od 27.12.2017 do 26.01.2018. V obchodnom vestníku bolo zverejnené 22.12.2017. Poštou bolo oznámenie o dražbe doručené okrem žalobcov 1/-3/ aj všetkým ostatným zákonom stanoveným subjektom (žalovaný 1/, redakcia obchodného vestníka MS SR, Okresný úrad Revúca, Daňový úrad Banská Bystrica, kontaktné miesto Revúca, Colný úrad Banská Bystrica, Obecný úrad Muráň a súdnym exekútorom JUDr. Tomáš Trela, JUDr. Ján Sokol a JUDr. Dušan Cirbes). Všetkým trom žalobcom bolo oznámenie o dražbe doručené 27.12.2017, pričom žalobca 2/ si túto poštovú zásielku prevzal osobne. Inzeráty o konaní dražby žalovaný 2/ zverejnil aj v denníku Nový čas, na svojej internetovej stránke a okrem toho aj na ďalších internetových stránkach (reality.sk, topreality.sk, avizo.sk). Prvá ohliadka nehnuteľností bola stanovená na deň 03.01.2018, kedy sa podľa záznamu žalovaného 2/ nezúčastnil ohliadky žiadny záujemca, a druhá ohliadka nehnuteľností bola stanovená na deň 19.01.2018, kedy sa podľa záznamu žalovaného 2/ zúčastnil ohliadky iba jeden záujemca, ktorému dlžník nehnuteľnosť neprístupnil, pričom záujemca mal uviesť, že sa s dlžníkom pozná a do dražby nepôjde. Priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou č. N 123/2018 Nz 2672/2018 NCRIs 2732/2018, podľa ktorej žalovaný 3/ ako jediný účastník urobil na dražbe iba najnižšie podanie vo výške 21.200,- Eur, žalovaný 3/ ani po trojitej výzve licitátora toto svoje podanie nezvýšil a následne mu bol udelený príklep. Dražobnú zábezpeku vo výške 5.000,- Eur žalovaný 3/ zaplatil 26.01.2018 a dňa 29.01.2018 žalovaný 3/ zaplatil aj sumu 16.200,- Eur na doplatenie urobeného najvyššieho podania. Žalovaný 2/ listom zo dňa 02.02.2018 výsledok dražby oznámil žalobcom 1/-3/ a vyzval ich k odovzdaniu nehnuteľností vydražiteľovi dňa 15.02.2018, kedy žalobcovia 1/-3/ odmietli nehnuteľnosť odovzdať žalovanému 3/; zápisnicu o odovzdaní za žalobcov 1/-3/ podpísala žalobkyňa 1/.

13. Znaleckým posudkom č. 80/2013 bola určená cena dražených nehnuteľností sumou 40.500,- Eur, pričom znalec vychádzal z východiskovej hodnoty nehnuteľností 160.021,50 Eur a technickej hodnoty 71.219,47 Eur a z koeficientu polohovej diferenciácie 69,50. Znaleckým posudkom č. 57/2016 bola určená cena dražených nehnuteľností sumou 32.300,- Eur, pričom znalkyňa vychádzala z východiskovej hodnoty nehnuteľností 126.360,21 Eur a technickej hodnoty 48.703,15 Eur a z koeficientu polohovej diferenciácie 98,70. Znaleckým posudkom č. 27/2017 bola určená cena dražených nehnuteľností sumou 28.200,- Eur, pričom znalkyňa vychádzala z východiskovej hodnoty nehnuteľností 128.715,41 Eur a technickej hodnoty 48.250,57 Eur a z koeficientu polohovej diferenciácie 84,26. Všetky tri znalecké posudky boli vypracované použitím rovnakej metódy polohovej diferenciácie, prvý v poradí (č. 80/2013) na základe objednávky žalobkyne 3/ znalcom Ing. Martinom Sedminom pre účely zriadenia záložného práva a poskytnutia úveru, a ďalšie dva (č. 27/2017 a č. 57/2016) boli vypracované na základe objednávky žalovaného 2/ tou istou znalkyňou Ing. Paulínou Černochovou pre účely konania dobrovoľnej dražby.

14. Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 20dK/78/2017 zo dňa 21.06.2017, ktoré bolo zverejnené v obchodnom vestníku 27.06.2017, bol vyhlásený na majetok žalobkyne 1/ konkurz a žalobkyňa 1/ bola zbavená všetkých dlhov. Podľa súpisu majetku bolo súčasťou všeobecnej podstaty iba osobné motorové vozidlo Škoda Felicia v hodnote 350,- Eur. Konkurz bol zrušený oznámením správcu zverejneným v obchodnom vestníku dňa 24.11.2017 o skončení konkurzného konania z dôvodu, že konkurzná podstata nepokryje náklady konkurzu.

15. Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., 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; 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).

Podľa § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z., účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

Podľa § 21 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z., ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

Podľa § 137 písm. d) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

16. Žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby nie je určovacou žalobou podľa § 137 písm. c) CSP, ale je žalobou o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP. Naliehavý právny záujem na určení právnych skutočností vždy vyplýva z iného - osobitného právneho predpisu, ako je napr. žaloba podľa § 194 CMP (predtým § 175k ods. 2 OSP), excindačná žaloba podľa § 55 Exekučného poriadku, žaloba o určenie doby splnenia dlhu podľa § 564 Občianskeho zákonníka, žaloba o určenie neplatnosti skončenia pracovného pomeru podľa § 77 Zákonníka práce, návrh o určenie neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia spoločnosti s ručením obmedzeným podľa § 131 Obchodného zákonníka, určenie popretej pohľadávky podľa § 32 ods. 9 zákona č. 7/2005 Z. z. a ďalšie. Preto v týchto prípadoch žaloba nemôže byť zamietnutá z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení a žalobca ani nie je povinný naliehavý právny záujem tvrdiť a preukazovať (Drápal, Bureš, a kol., Občianský súdny rád I, II Komentár. 1. Vydání, Praha, C. H. Beck, 2009, s. 530); naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dobrovoľnej dražby v tomto prípade vyplýva z ustanovenia § 21 zákona č. 527/2002 Z. z. Účastníkmi konania o neplatnosť dražby sú vždy povinne navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba (§ 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z.), pričom za dotknutú osobu pre účely určenia účastníkov konania nemožno považovať akúkoľvek potenciálne dotknutú osobu neplatnosťou dražby, ale iba tú dotknutú osobu, ktorá žalobu podala. Preto aj keby dotknutou osobu neplatnosťou dražby bol tiež syn žalobcov 2/ a 3/ T. L., ktorý má v draženej nehnuteľnosti evidovaný trvalý pobyt a aj tam býva, ale ktorý žalobu sám nepodal, jeho neúčast' v konaní nie je nevyhnutná a nie je prekážkou rozhodnutia vo veci podanej žaloby. Prípadné účinky rozhodnutia vo veci sa však budú týkať aj jeho osoby, ktorá svoje právo bývať v draženej nehnuteľnosti odvodzuje od rodinnoprávneho vzťahu k žalobcom 2/ a 3/ ako vlastníkom nehnuteľnosti a jeho rodičom.

17. Z vykonaného dokazovania súd nezistil žiadne porušenie zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, ani žiadne porušenie iného všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré by mohlo mať vplyv na platnosť dobrovoľnej dražby.

18. Zmluva o úvere č. XXXXXX zo dňa 05.12.2013 o poskytnutí úveru vo výške 20.250,- Eur aj zmluva o úvere č. XXXXXX zo dňa 04.04.2014 o poskytnutí úveru vo výške 34.400,- Eur, ktoré boli uzatvorené medzi žalobkyňou 1/ ako dlžníkom a žalovaným 1/ ako veriteľom s lehotou splatnosti 20 rokov a so zabezpečením zriadením záložného práva nie sú zmluvami o spotrebiteľskom úvere podľa § 1 ods. 3 písm. c) zákona č. 129/2010 Z. z. (v znení účinnom do 20.03.2016), podľa ktorého spotrebiteľským úverom nie je úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého lehota splatnosti je viac ako desať rokov. Skutočnosť, že podľa definície spotrebiteľského úveru v § 1 ods. 2 zákona č. 129/2010 Z. z. s negatívnym vymedzením podľa § 1 ods. 3 zákona č. 129/2010 Z. z. v prípade oboch uzatvorených zmlúv o úvere nejde o tzv. spotrebiteľské úvery, však zároveň nevyklučuje aplikáciu príslušných všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka a ďalších predpisov o ochrane spotrebiteľa. Uzatvorené úverové zmluvy možno právne kvalifikovať ako zmluvy o úvere podľa § 497 a nasl. Obchodného zákonníka, pričom obsahujú všetky podstatné obsahové náležitosti takejto zmluvy a teda sú uzatvorené platne. Podľa všeobecne záväzného a priamo aplikovateľného rozsudku Súdneho dvora EÚ vo veci C-42/15 zo dňa 09.11.2016, článok 10 ods. 2 písm. h) a i) Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2008/48/ES č. 2008/48 o zmluvách o spotrebiteľskom úvere a o zrušení smernice

Rady 87/102/EHS sa majú vykladať v tom zmysle, že zmluva o úvere na dobu určitú stanovujúca amortizáciu istiny po sebe nasledujúcimi splátkami nemusí vo forme amortizačnej tabuľky spresňovať, aká časť každej splátky bude započítaná na vrátenie tejto istiny. Preto ani skutočnosť, že v zmluve o úvere nie je uvedené, aká časť splátky je určená na splatenie istiny a aká časť splátky je určená na splatenie úroku nemá vplyv na platnosť uzatvorenej úverovej zmluvy (podobne aj uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/146/2017 zo dňa 22.02.2018). Rovnako všetky obsahové náležitosti obsahuje aj zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 04.04.2014, a to najmä v časti vytýkanej žalobcami 1/-3/ - riadnou identifikáciou zabezpečenej pohľadávky uvedením zmluvy o poskytnutí úveru č. 319197 a výšky poskytnutého úveru 34.400,- Eur. Napr. aj podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1MObdo 2/2008 zo dňa 07.05.2009: určením peňažnej pohľadávky, ktorá má byť zabezpečená záložným právom, je obvykle jej vyčíslenie - suma. Požiadavka identifikácie budúcej pohľadávky je splnená, ak je identifikovaná osobou veriteľa, osobou dlžníka a určitým druhovým vymedzením, napr. plnenie z úverovej zmluvy. Aj zmluva o poskytnutí úveru č. XXXXXX zo dňa 04.04.2014 aj zmluva o zriadení záložného práva sú preto platnými právnymi úkonmi.

19. Zároveň súd nezistil v obsahu oboch týchto právnych úkonov žiadne neprijateľné podmienky v zmysle § 53 Občianskeho zákonníka, ktoré by mohli mať vplyv na platnosť dobrovoľnej dražby alebo na výšku vymáhanej pohľadávky. Takýmito neprijateľnými podmienkami nie sú najmä článok V bod 3. úverovej zmluvy, v ktorom bola dohodnutá zmluvná pokuta za nesplnenie záväzkov dlžníka uvedených v článku V bod 1. a 2. úverovej zmluvy, ktorá nevykazuje znaky neprimeranosti a keďže takáto zmluvná pokuta žalovaným 1/ uplatnená ani nebola, nebola preto ani súčasťou vymáhanej pohľadávky. Neprijateľnou zmluvnou podmienkou nie je ani článok VIII úverovej zmluvy o dohode o zrážkach zo mzdy, ktorá je upravená ako prostriedok zabezpečenia peňažných pohľadávok priamo v Občianskom zákonníku (§ 551) a preto už z tohto dôvodu nemôže byť neprijateľnou zmluvnou podmienkou (napriek niektorým odchylným rozhodnutiam všeobecných súdov); táto dohoda navyše ani nebola veriteľom použitá a podľa zistení súdu z výpisu z úverového účtu prostredníctvom zrážok zo mzdy nebola zaplatená ani jedna zo splátok. Neprijateľnou podmienkou nie je ani článok IX bod 3. úverovej zmluvy obsahujúci dojednanie platiť poplatky podľa sadzovníka banky, pretože všetky tieto poplatky majú svoje ekonomické opodstatnenie. Cena peňazí (úveru) je tvorená nielen úrokom, ale i súvisiacimi nákladmi, napr. poplatkami. Cenovým dojednaním sú preto aj dojednania v úverových zmluvách o poplatkoch či iných nákladoch, ktoré sú tak vylúčené z prieskumu ich prípadnej neprijateľnej povahy podľa smernice o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách (smernica Rady č. 93/13/EHS). Neexistuje taký zákonný príkaz či zákaz, podľa ktorého by na základe slobodne a vážne medzi stranami uzavretej zmluvy o úvere mohol podnikateľský subjekt ako protiplnenie, t.j. ako cenu poskytnutého úveru, požadovať jedine úroky. Úverová zmluva predstavuje celý komplex práv a povinností, pričom cena úveru nie je tvorená len úrokom, ale i všetkými v zmluve uvedenými povinnosťami - teda aj poplatkami a inými nákladmi, ktoré spolu s úrokom tvoria cenu peňazí, t.j. cenu poskytnutého úveru (napr. Bejček, J., Ochrana spotrebiteľa, alebo i pokrytecky zastŕená ochrana vĕrolomnosti?, Právni rozhledy č. 13-14/2013, s. 477 - 482; Frank, R., Veselková, P. a Wolff, P., Přípustnost poplatků za správu a vedení úvěrových účtů vedených pro spotřebitele, Právni rozhledy č. 15-16/2013, s. 515-522; Frank, R. a Veselková, P., Poplatky za správu a vedení úvěrových účtů vedených pro spotřebitele - ústavněprávní aspekty, Právni rozhledy č. 6/2014, s. 194-203; tiež stanovisko občianskoprávneho a obchodného kolégia Najvyššieho súdu ČR sp. zn. Cpjn 203/2014 zo dňa 23.04.2014 alebo aj nález Ústavného súdu ČR sp. zn. III. ÚS 3725/13 zo dňa 10.04.2014). Obchodný zákonník pritom v § 273 ods. 1 umožňuje určenie časti obsahu zmluvy aj odkazom na obchodné podmienky (analogicky aj na ostatné zmluvné dokumenty ako sadzovníky a pod.). Neprijateľnou podmienkou nie je ani možnosť veriteľa jednostranne zvýšiť splátku úveru, pretože táto priamo súvisí napr. aj s dojednanou viazanosťou úroku z úveru a s možnosťou jeho neskoršej zmeny, ktorá sa v prípade zvýšenia úroku nutne musí prejavovať aj v úprave výšky splátky (pri zachovaní dohodnutej doby splatnosti úveru). V predmetnej veci navyše k uplatneniu tohto práva veriteľa ani nedošlo a tak toto dojednanie ani nemohlo mať žiadny prípadný vplyv na výšku záväzku žalobkyne 1/. Neprijateľnou podmienkou nie je ani možnosť poskytovať a spracovávať osobné údaje dlžníka, pretože spracovanie osobných údajov je nevyhnutne spojené s poskytnutím úveru (nemožno si ani len predstaviť situáciu, aby veriteľ poskytol úver osobe, ktorú nebude v zmluve môcť identifikovať, pretože mu táto osoba odmietne poskytnúť svoje osobné údaje). Napokon ani dojednaná rozhodcovská doložka v článku IX bode 11. úverovej zmluvy takisto nie je neprijateľnou podmienkou, ktorá by mohla mať akýkoľvek význam, keďže rozhodcovské konanie neprebiehало a posudzovanie jej neprijateľnosti alebo neplatnosti mimo rozhodcovského konania alebo konania o zrušenie rozhodcovského rozsudku a pod. ani nemá žiadne opodstatnenie. Všetky žalobcami 1/-3/ vytýkané ustanovenia zmlúv, ktoré mali byť

neprijateľnými podmienkami vzhľadom na svoju obsahovú oddeliteľnosť od ostatných častí právneho úkonu by ani v prípade ich neprijateľnosti alebo neplatnosti nespôsobili neplatnosť právneho úkonu ako celku, pričom ako už bolo uvedené, tieto podmienky veriteľom uplatnené, resp. využité ani neboli a tak nemohli ani mať žiadny vplyv na výšku vymáhanej pohľadávky a tým ani na platnosť dobrovoľnej dražby.

20. Tvrdenia žalobcov 1/-3/ o tom, že žalobkyni 1/ nebol žalovaným 1/ poskytnutý dohodnutý úver v plnej výške vychádzajú z úmyselnej dezinterpretácie listinných dôkazov. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že prvý úver vo výške 20.250,- Eur podľa zmluvy o poskytnutí prvého úveru č. XXXXXX zo dňa 05.12.2013 bol žalobkyni 1/ poskytnutý v plnej výške vyplatením sumy 9.422,80 Eur na účet Všeobecnej úverovej banky, a.s. na splatenie staršieho úveru žalobkyne 1/ a vyplatením sumy 10.827,20 Eur prevodom na bežný účet žalobkyne 1/ s deklarovávaným účelom rekonštrukcie nehnuteľnosti. Rovnako aj druhý úver vo výške 34.400,- Eur podľa zmluvy o poskytnutí úveru č. XXXXXX zo dňa 04.04.2014 bol žalobkyni 1/ poskytnutý v plnej výške dňa 15.04.2014, a to v sume 20.596,51 Eur na splatenie prvého úveru, a v sume 13.803,49 Eur prevodom na bežný účet žalobkyne 1/ opäť s deklarovávaným účelom rekonštrukcie nehnuteľnosti. Skutočnosť, že v rôznych listinách (oznámenie o zosplatnení úveru zo dňa 18.08.2015 - 34.669,15 Eur, oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 28.12.2015 - 36.086,95 Eur, notárska zápisnica zo dňa 28.09.2016 - 37.649,35 Eur, zmluva o vykonaní dražby zo dňa 17.07.2017 - 38.646,92 Eur) sú uvádzané rôzne výšky záväzku žalobkyne 1/ je spôsobená postupným pomerným narastaním záväzku žalobkyne úročením (aj napriek postupne zaplateným čiastkovým úhradám) a nie konaním veriteľa s cieľom uviesť žalobkyňu do omylu. Žalobkyňa 1/ úver riadne nespĺcala, preto žalovaný 1/, po predchádzajúcej výzve zo dňa 19.06.2015 doručenej žalobkyni 1/ 24.06.2015, úver predčasne zosplatnil dňom 17.08.2015 podľa článku IV. bod 5. obchodných podmienok a v súlade s § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka, čo žalobkyni 1/ oznámil listom zo dňa 18.08.2015 doručeným žalobkyni 1/ 21.08.2015. Všetky žalobkyňou 1/ zaplatené splátky žalovaný 1/ riadne započítal na splatenie úveru, žalobcovia 1/-3/ pritom nepreukázali, že by zaplatili aj ďalšie splátky, ktoré by žalovaný 1/ neevidoval, resp. nesprávne zaúčtoval. Naopak, tvrdenia žalobcov 1/-3/ o výške zaplatených splátok zodpovedajú výpisom z úverového účtu a tvrdeniam žalovaného 1/ o počte a celkovej výške prijatých platieb. Platbu vo výške 349,86 Eur, ktorú žalobkyňa 1/ zaplatila ako poplatok za vypracovanie notárskej zápisnice č. N 506/2016 Nz 34212/2016 NCRIs 35118/2016, ktorou žalobkyňa 1/ uznala svoj záväzok zo zmluvy o úvere a zaviazala sa ho zaplatiť v mesačných splátkach, nemožno započítať ako splátku úveru, pretože nesúvisí so splácaním úveru, ale s vyhotovením notárskej zápisnice, ktorá bola žalobkyňou 1/ podpísaná v súvislosti s upustením od prvej dobrovoľnej dražby určenej na deň 06.09.2016 zjavne na základe dohody so žalovaným 1/ o dočasnom upustení od výkonu záložného práva majúcej za cieľ poskytnúť žalobkyni 1/ dodatočnú lehotu pre uhradenie jej splatného záväzku. Náklady tejto prvej dobrovoľnej dražby vo výške 2.967,91 Eur, ktoré žalobkyňa 1/ podľa svojho tvrdenia zaplatila, takisto nemožno započítať ako splátku úveru, pretože tieto náklady majú svoj osobitný právny dôvod ako príslušenstvo pohľadávky - náklady spojené s jej uplatnením (§ 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka), ktorými sú všetky náklady veriteľa súvisiace s vymáhaním jeho splatnej pohľadávky, a teda aj náklady súvisiace s organizáciou dobrovoľnej dražby. Tieto náklady nezaťažujú veriteľa, ale dlžníka; aj v prípade úspešnej dražby sa jej výťažok použije na úhradu záväzku dlžníka až po odpočítaní a uhradení nákladov dražby. Žiadne ďalšie platby alebo splátky žalobcovia 1/-3/ netvrdili ani nepreukázali.

21. Oznámenie žalovaného 1/ o začatí výkonu záložného práva listom zo dňa 28.12.2015 bolo v súlade s § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka riadne doručené žalobkyni 1/ aj žalobkyni 3/ ako aj Okresnému úradu Revúca dňa 07.01.2016. Žalobca 2/ tvrdil, že jemu toto oznámenie doručené nebolo, a pravosť svojho podpisu na predloženej doručene č. I. 172 poprel. Z vyjadrenia žalobcov 1/-3/, ktoré žalovaní 1/-3/ nepopreli a teda sa považuje za nesporné, však zároveň plynie, že žalobca 2/ splnomocnil žalobkyňu 3/ na preberanie jemu adresovaných poštových zásielok a to už pred dvomi alebo tromi rokmi. Žalobkyňa 3/ zároveň uviedla, že poštové zásielky adresované žalobcovi 2/ riadne preberá a vždy mu ich odovzdá. Táto skutočnosť je potvrdená aj tým, že niektoré ďalšie poštové zásielky podľa doručeníek prevzala za žalobcu 2/ práve žalobkyňa 3/ ako jeho splnomocnenec. Znalecké dokazovanie na zistenie pravosti podpisu žalobkyne 3/ na doručene č. I. 172 adresovanej žalobcovi 2/ účastníkmi navrhnuté nebolo a bolo by aj nadbytočné a nevhodné, pretože aj laickým pohľadom možno usúdiť, že podpis na tejto doručene, ak aj nepatrí žalobcovi 2/, zrejme patrí žalobkyni 3/. Pritom platí, že z konania splnomocnenca vzniknú práva a povinnosti (t.j. v tomto prípade nastanú účinky doručenia) splnomocniteľovi v prípade, ak splnomocnenec koná v mene splnomocniteľa a v medziach splnomocnenia, ktoré objektívne existuje (napr. rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. Odon 28/95 zo dňa 20.12.1995). Teda z hľadiska tvrdených dôvodov neplatnosti dobrovoľnej dražby

mal súd preukázané, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva bolo žalobcovi 2/ doručené riadne 07.01.2016. Pritom podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/233/2010 zo dňa 03.10.2013, porušenie povinnosti veriteľa oznámiť dlžníkovi začatie výkonu záložného práva nie je dôvodom neplatnosti dobrovoľnej dražby, ale môže byť spojené so vznikom zodpovednostného vzťahu veriteľa za spôsobenú škodu.

22.Z hľadiska samotného procesu organizácie dobrovoľnej dražby, ktorá sa konala dňa 26.01.2018, súd nezistil žiadne porušenie zákona č. 527/2002 Z. z. alebo iného všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré by mohlo mať vplyv na jej platnosť. Konaniu tejto dražby predchádzala vôbec prvá dražba určená na deň 06.09.2016, od ktorej žalovaný 2/ ako dražobník upustil na žiadosť žalobcu 1/ ako navrhovateľa dražby. Upustenie od tejto dražby však nemá za následok, že by veriteľ v ďalšom období nemohol k výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou znovu pristúpiť a to najmä po tom, čo žalobkyňa 1/ nedodrжала svoj záväzok zaplatiť dlh v splátkach podľa notárskej zápisnice č. N 506/2016 Nz 34212/2016 NCRIs 35118/2016 zo dňa 28.09.2016. Dňa 17.07.2017 žalovaný 1/ znovu navrhol vykonanie dobrovoľnej dražby a uzatvoril so žalovaným 2/ zmluvu o dražbe. Žalovaný 2/ v procese prípravy dobrovoľnej dražby dodržal všetky zákonné ustanovenia. Oznámením o dražbe č. 071/2017 bol určený termín prvej dražby na deň 02.11.2017, pre ktorú najnižšie podanie v súlade s § 16 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. bolo určené vo výške 100 % hodnoty predmetu dražby zistenej znaleckým posudkom, t.j. 28.200,- Eur. Toto oznámenie bolo riadne doručené všetkým zákonom stanoveným subjektom vrátane žalobcov 1/-3/. Po neúspechu prvej dražby bola v zákonnej lehote podľa § 22 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. dňa 10.11.2017 medzi žalovaným 1/ ako navrhovateľom dražby a žalovaným 2/ ako dražobníkom uzatvorená aj zmluva o vykonaní opakovanej dražby, ktorej termín bol určený na deň 26.01.2018. Aj toto oznámenie o opakovanej dražbe bolo riadne doručené všetkým zákonom stanoveným subjektom vrátane žalobcov 1/-3/. Výška najnižšieho podania bola určená opäť v súlade s § 16 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. sumou 21.200,- Eur (t.j. o 50,- Eur viac ako 75 % hodnoty predmetu dražby zistenej znaleckým posudkom) a v tejto výške žalovaný 3/ urobil na dražbe podanie, ktoré ani po trojnásobnej výzve licitátora nezvyšil a bol mu udelený príklep. Prvej naplánovanej ohliadky nehnuteľnosti dňa 03.01.2018 sa nezúčastnil žiadny záujemca, druhej ohliadky nehnuteľnosti dňa 19.01.2018 sa zúčastnil iba jeden záujemca, ktorému nehnuteľnosť sprístupnená nebola a záujem o účasť v dražbe stratil. Podľa § 21 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. platí, že neplatnosť dražby nemožno vysloviť, ak nebola umožnená riadna ohliadka predmetu dražby. Aj napriek niektorým odchýlnym rozhodnutiam všeobecných súdov, súd prvej inštancie má za to, že toto ustanovenie znamená iba toľko, že ak nie je umožnená riadna ohliadka predmetu dražby, neplatnosť dražby nemožno vysloviť len z dôvodu, ktorý priamo súvisí s nevykonaním ohliadky dražby. T.j. napr. na ujmu platnosti dražby žalobcovia 1/-3/ nemôžu vytykať napr. nízky výťažok z dražby, ak jedným z jeho dôvodov je nezáujem o účasť v dražbe, pretože sa prípadní záujemcovia nemohli riadne oboznámiť so stavom nehnuteľnosti, alebo ak účastníci dražby (napr. žalovaný 3/) pre neznalosť bližšieho stavu nehnuteľnosti neurobia vyššie ako minimálne podanie. V prípade, ak tvrdným dôvodom neplatnosti dražby má byť aj iné porušenie zákona č. 527/2002 Z. z., ktoré priamo s vykonaním ohliadky nehnuteľností nesúvisí, z tohto dôvodu by však už neplatnosť dražby aj pri nevykonaní ohliadky vyslovená byť mohla.

23.Z hľadiska výšky ceny predmetu dražby dosiahnutej opakovanou dražbou ako jej výťažok vo výške 21.200,- Eur pri ohodnotení predmetu dražby znaleckým posudkom v sume 28.200,- Eur je potrebné uviesť, že v konečnom dôsledku cena sporných nehnuteľností bola ovplyvnená iba minimálnym záujmom o tieto nehnuteľnosti, keď prvej dražby s minimálnym podaním vo výške 28.200,- Eur sa nezúčastnil žiadny záujemca a žalovaný 3/ záujem prejavil až pri opakovanej dražbe s nižším podaním o 1/4. Za týchto okolností len minimálneho záujmu o predmet dražby ani miesto konania dražby v Banskej Bystrici nemohlo mať zásadnejší vplyv na účasť ďalších záujemcov na dražbe, keďže ani v prípade konania na ktoromkoľvek inom bližšom mieste nemožno predpokladať, že by sa dražby zúčastnil aj ďalší záujemca; reálny záujem inej osoby vydražiť sporné nehnuteľnosti preukázaný ani nebol. Pravidelným miestom konania dobrovoľných dražieb pre nehnuteľnosti v obvode okresu Revúca pritom bývajú mestá Banská Bystrica alebo aj Zvolen, prípadne iné väčšie mestá v okolí, ktoré majú v regióne centrálnu postavenie, a vyhovujú aj z hľadiska organizačných možností dražobníkov ako aj z hľadiska prístupu záujemcov o dražené nehnuteľnosti. Žalobcovia 1/-3/ súdu predložili znalecký posudok č. 80/2013, v ktorom cena dražených nehnuteľností bola v tej dobe určená sumou 40.500,- Eur, pričom tento znalecký posudok bol podkladom pre poskytnutie úveru žalobkyňi 1/ na zriadenie záložného práva. Nie je ojedinelý prípad (a skôr je to pravidlom), že cena tej istej nehnuteľnosti je pre účely poskytnutia úveru znaleckým posudkom určená vyššou sumou ako znaleckým posudkom vyhotoveným pre účely konania dobrovoľnej

dražby. Rozdiely v cenách pritom nie sú vždy spôsobené iba vývojom cien nehnuteľností v čase, ako to plynie aj z tohto prípadu, keď rozdiel v ocenení tej istej nehnuteľnosti rôznymi znaleckými posudkami je spôsobený diametrálne odlišnými údajmi o technickej a východiskovej hodnote a stanoveného koeficientu polohovej diferenciácie. Rozhodnutia všeobecných súdov vyšších stupňov však zatiaľ zotrvávajú na stanovisku, podľa ktorého hodnota draženej veci určená na účely dražby ako východisková hodnota, nie je rozhodujúca, rozhodujúca je cena dosiahnutá vydražením, ktorá predstavuje reálnu cenu danej veci na trhu, a určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/233/2010 zo dňa 03.10.2013). Ohodnotenie nehnuteľnosti na účely dražby nepredstavuje zistenie takej ceny nehnuteľnosti, za ktorú bude predaná, ale stanovenie podkladu pre najnižšie podanie, pričom až samotný výsledok dražby môže odpovedať na otázku, akú má nehnuteľnosť hodnotu, za ktorú môže byť vlastne predaná; pokiaľ je teda trhová cena nehnuteľnosti vyššia než cena uvedená v oznámení o dražbe na základe znaleckého posudku, tak sa táto skutočnosť prejaví pri samotnej dražbe (uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 20Cdo 1083/2005 zo dňa 17.08.2005). Preto ani výška ceny predmetu dražby zistená znaleckým posudkom vo výške 28.200,- Eur ani výška ceny predmetu dražby dosiahnutej opakovanou dražbou ako jej výtlačok vo výške 21.200,- Eur nemá za následok neplatnosť dražby, ale ako už bolo uvedené vyššie, je skôr výsledkom minimálneho záujmu o nehnuteľnosť. Výška dosiahnutej ceny pritom zodpovedá cenám podobných nehnuteľností predávaných a dražených v obvode okresu Revúca, ktoré sú súdu známe z jeho úradnej činnosti (napr. v konaní vedenom Okresným súdom Revúca pod sp. zn. 6C/3/2017 vekom a veľkosťou stavby podobná nehnuteľnosť v obci Q. bola vydražená za 18.000,- Eur pri znalcom stanovenej cene 23.900,- Eur). Tento rozdiel v cenách nehnuteľností dosiahnutých vydražením a ich teoreticky možnej vyššej cene pritom je odôvodnený tým, že veriteľ nie je povinný predat' záloh za najvyššiu cenu, ktorú vôbec možno dosiahnuť, ale iba za najvyššiu cenu, ktorú možno dosiahnuť pri predaji nehnuteľnosti v primeranom čase s ohľadom na záujem veriteľa na uspokojení jeho splatnej pohľadávky.

24. Vešobecné námietky žalobcov 1/-3/ ohľadom porušenia ich ústavného práva vlastníť majetok a práva na obydľie takisto nie sú spôsobilé mať vplyv na platnosť vykonanej dobrovoľnej dražby. Predovšetkým je potrebné vziať do úvahy, že aj žalovaný 1/ má všeobecné ústavné právo vlastníť majetok, v rámci ktorého má právo aj na ochranu svojho obligačného práva k pohľadávke proti žalobkyni 1/ a k nároku na jej vymoženie. Ústavné aj podústavné (súkromné) právo garantuje každému čo najširšiu mieru možnosti slobodného konania, avšak práve preto, že slobodu garantuje každému, musí ju zároveň u niektorých obmedziť, aby bola zaručená všetkým (Hurdík, Lavický, Systém zásad súkromného práva, Brno 2010, s. 115 a s. 120 a n.). Teda žiadne, ani ústavné právo ktoréhokoľvek subjektu v horizontálnych vzťahoch k iným subjektom nie je absolútne a neobmedzené, ale je obmedzené stretom s rovnako absolútnym právom iného subjektu. V prípade stretnutia takýchto dvoch absolútnych práv dvoch subjektov (právo vlastníť majetok a právo na obydľie žalobcov 1/-3/ vs. právo vlastníť majetok žalovaného 1/) je potom potrebné zvážiť, ktoré z práv má dostať prednosť, pri zachovaní čo možno najširšieho obsahu práva druhého subjektu (tzv. minimalizácia zásahu). Kolízia stretu práva žalobcov 2/ a 3/ vlastníť majetok a práva žalobcov 1/-3/ na obydľie s právom žalovaného 1/ vlastníť majetok (obligačné práva) je sčasti vyriešená aj na úrovni jednoduchého práva v § 853 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého na právne vzťahy medzi záložnými veriteľmi a vlastníkom bytu alebo rodinného domu pri zániku jeho vlastníctva na základe uplatnenia záložného práva nemožno použiť ustanovenia o ochrane nájmu bytov podľa § 711 až 712c ani ustanovenie § 3. Výsledkom konkurzného konania žalobkyne 1/ vedeného Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn. 2Odk/78/2017, v ktorom konkurz bol zrušený z dôvodu, že konkurzná podstata nepokryje náklady konkurzu, je oddĺženie žalobkyne 1/, ktorá bola zbavená všetkých dlhov. Žiadna pohľadávka proti žalobkyni 1/ teda nie je vymožiteľná. Tieto účinky konkurzu sa nevzťahujú na žalovaného 1/, ktorý sa do konkurzného konania neprihlásil, v rozsahu pohľadávky, v ktorom je krytá hodnotou predmetu záložného práva (§ 166c ods. 1 písm. c) a § 167k zákona č. 7/2005 Z. z.). Žalovaný 1/ teda v súčasnosti už ani nemá inú možnosť vymáhať svoju pohľadávku ako prostredníctvom výkonu záložného práva. Preto za tejto situácie ani všeobecné ústavné právo žalobcov 2/ a 3/ vlastníť majetok, resp. ani ústavné právo žalobcov 1/-3/ na obydľie nemôže byť dôvodom neplatnosti dobrovoľnej dražby z dôvodu nevyužitia ostatných primeranejších prostriedkov vymoženia pohľadávky žalovaného 1/. Podľa § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka, pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu, preto v tomto prípade nemožno usudzovať na neoprávnený prevod predmetu zálohu na jeho vydražiteľa.

25. Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody súd podanú žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby ako nedôvodnú zamietol. Akékoľvek doplnenie dokazovania navrhované žalobcami 1/-3/ bolo nadbytočné, keďže všetky podstatné skutočnosti pre rozhodnutie vo veci mal súd dostatočne

preukázané, a preto súd ďalšie navrhnuté dôkazy nevykonal. Pokiaľ žalobcovia 1/-3/ v podanej žalobe uviedli aj všeobecné tvrdenia o tom, že mal byť spáchaný čin majúci znaky podvodu, nátlaku, hrubého nátlaku, poškodzovania cudzích práv, alebo podania nepravdivého znaleckého posudku, tieto tvrdenia neboli konkretizované natoľko, aby súd vzal za súčasť skutkového stavu v tomto konaní aj konkrétne špecifikovaný skutok, ktorý by mohol byť niektorým trestným činom podľa osobitnej časti Trestného zákona. Na preukázanie takéhoto dôvodu neplatnosti dražby žalobcovia 1/-3/ ani nenavrhl vykonať žiadne dôkazy. S ohľadom na „taktiku“ zástupcu žalobcov 1/-3/ spočívajúcu v podávaní trestných oznámení po vyhlásení rozhodnutia súdu prvej inštancie alebo až v priebehu odvolacieho konania, považuje súd prvej inštancie za potrebné poznamenať, že takto dodatočne identifikovaný trestný čin s ohľadom na zákonnú koncentráciu konania (§ 154 CSP) už nemôže byť v tomto konaní predmetom skutkového stavu ako dôvod neplatnosti dobrovoľnej dražby. Rozhodnutie v tejto veci s ohľadom na skutkové vymedzenie dôvodov neplatnosti dobrovoľnej dražby však žalobcom 1/-3/ nebráni podať samostatnú žalobu zo skutkového dôvodu súvislosti so spáchaním trestného činu, v ktorom prípade žalobcovia 1/-3/ ani nie sú viazaní trojmesačnou lehotou (§ 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z.)

26. Pokiaľ sa žalobcovia 1/-3/ domáhali podanou žalobou aj určenia vlastníckeho práva žalobcov 2/ a 3/ k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX T. V.. Ú.. Y., súd žalobu v tejto časti ako nedôvodnú zamietol aj preto, že táto časť predmetu konania bola v podstate nadbytočná, keďže katastrálny úrad by zmenu v osobe vlastníka nehnuteľností (obnovenie pôvodného vlastníckeho práva žalobcov 2/ a 3/) zapísal už na základe rozsudku o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby.

27. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci tak, že žalobcovia 1/ -3/ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovaným 1/ -3/ náhradu trov konania v rozsahu 100 %, pretože žalovaní 1/ -3/ boli v konaní úspešní v celom rozsahu; dôvody pre aplikáciu § 257 CSP súd nezistil.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Okresnom súde Revúca do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní je potrebné uviesť ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, spisovú značku konania, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody), čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) a podpis. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok).