

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 7C/20/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5118205390
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Dúbravková
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2019:5118205390.6

Rozhodnutie

Okresný súd Žilina, v konaní pred samosudkyňou JUDr. Gabrielou Dúbravkovou v právnej veci žalobkyne: N. P., A.. X.X.XXXX, W. A. XXXX/X, Ž., právne zastúpená: JUDr. Mária Miháliková, advokátka so sídlom Horný Val 9/19, 010 01 Žilina, IČO: 420 664 41, proti žalovaným v rade 1/: SAN & DRUM INVEST s.r.o., so sídlom Dunajská 2304/4, 811 08 Bratislava, IČO: 476 604 57, v rade 2/ B.S.B. CONSULTING plus s.r.o., so sídlom Haburská 25, 821 05 Bratislava, IČO: 506 530 41, obidvaja právne zastúpení: JUDr. Jana Dráčová, advokátka so sídlom Čajakova 7, 811 05 Bratislava, IČO: 319 489 01v rade 3/. P. J., A.. XX.XX.XXXX, W. A. X. XXX/XX, právne zastúpený: JUDr. Lucia Morgošová, advokátka so sídlom Běžová 6, 851 07 Bratislava, IČO: 42 346 932, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, taktó

rozhodol:

Súd žalobu z a m i e t a .

Súd p r i z n á v a žalovaným v rade 1/, 2/ a 3/ nárok na náhradu trov konania proti žalobkyni v celom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 20.3.2018 domáhala súdneho výroku, ktorým by súd určil, že dobrovoľná dražba zo dňa 15.1.2018 o 11.00 hod., ktorej priebeh je osvedčený notárskou zápisnicou napísanou notárkou JUDr. Dagmar Hudecovou pod č. N XX/XXXX, A. XXXX/XXXX, A. XXXX/XXXX, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k.ú. Ž. zapísané na LV č. XXXX: W. Č.. X A. X. poschodí vo vchode č. X v obytnom dome, súpisné č. XXXX A. J. A. XXXX/X postavený na pozemku KNC parcela č. XXXX/X-zastavané plochy a nádvoria o výmere 196m² v podiele 1/1; spoluvlastnícky podiel 744/4318 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu súpisné č. XXXX; spoluvlastnícky podiel 744/4318 na pozemku KNC parcela č. XXXX/X-zastavané plochy a nádvoria o výmere 196m² je neplatná.

2. Žalobkyňa svoju žalobu odôvodňovala tým, že bola výlučnou vlastníčkou predmetných nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX F. O..Ú.. Ž., ktoré nadobudla na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu pod č. Q. XXX/XXXX. Dňa 15.1.2018 o 11.00 hod. sa konala dražba predmetných nehnuteľností, ktorej dražobníkom bol žalovaný v rade 1/, navrhovateľom dražby bol žalovaný v rade 2/ a vydražiteľom stal žalovaný v rade 3/, ktorý je aktuálne ako vlastník predmetného bytu zapísaný na LV č. XXXX. Žalobkyňa s odkazom na ust. § 21 ods. 2 Zák. č. 527/2002 uviedla, že bola dotknutá ako pôvodná vlastníčka na svojich právach, predmetnou žalobou sa domáha určenia neplatnosti danej dražby. Dôvody pre ktoré žalobkyňa žiada určiť neplatnosť dražby sú nasledovné: A: neexistencia pohľadávky v čase konania dražby, ktorý odôvodňovala tým, že dobrovoľnou dražbou sa realizoval výkon záložného práva v prospech navrhovateľa dražby ako záložného veriteľa na vymoženie pohľadávky vo výške 4.687,- € s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne zo sumy 4.687,- € od 13.10.2014 do zaplatenia voči záložnému dlžníkovi - vlastníkovi zálohu. Uvedená pohľadávka vznikla na základe rozsudku Okresného súdu Žilina spis. zn. 8C 244/2015 zo dňa 8.2.2016 v prospech pôvodného veriteľa Finance 4 YOU a.s. z titulu zmluvy o úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 25.1.2012 na základe ktorej veriteľ poskytol dlžníkovi úver vo výške 5.000,- € a dlžník uhradil splátku 313,- €. Pre neprijateľné zmluvné podmienky sa žalobca

vzdal zmluvných úrokov a zmluvných pokút a požadoval len vrátenie požičaných finančných prostriedkov po odpočítaní zaplatenej splátky. Spolu so zmluvou o úvere bola podpísaná aj záložná zmluva na zabezpečenie tejto pohľadávky, pričom zálohom sa stal byť s príslušenstvom vo vlastníctve dlžníčky vydražený na dobrovoľnej dražbe. Vyššie opísaný dlh, istina bol v plnej výške splnený pred dňom konania dobrovoľnej dražby, ktorá sa konala 15.1.2018 a to na účet dražobníka, ktorému boli vyplatené tieto finančné čiastky. Dňa 8.1.2017 suma 500,- €, dňa 8.1.2018 suma 500,- €, dňa 12.1.2018 suma 3.700,- €. Z uvedeného vyplýva, že v čase konania dražby neexistovala pohľadávka ktorú záložný veriteľ vymáhal prostredníctvom dobrovoľnej dražby, t.j. odpadol zákonný dôvod na výkon záložného práva, dobrovoľná dražba sa teda konala neoprávnene a bez právneho dôvodu. V tejto súvislosti poukázala na ust. § 7 ods. 2 Zák. o dobrovoľných dražbách s poukazaním na to, že vyhlásenie navrhovateľa dražby o tom, že predmet dražby je možné dražiť a že sú splnené všetky podmienky pre vykonanie dražby tak, ako je uvedené na strane 1. notárskej zápisnici je nepravdivé. Neuhradenie príslušenstva pohľadávky, t.j. úrokov z omeškania v nepatrnej výške (v tomto prípade omnoho menej ako 2.000,- €) nie je zákonným dôvodom na vykonanie dobrovoľnej dražby a takýto postup je možné považovať za úžeru. B: Dražobník podmieňoval upustenie od dražby zaplatením jeho odmeny dlžníkom, ktorý s poukazom na znenie ust. § 16 ods. 2 a § 19 ods. 1, písm. k) Zák. o dobrovoľných dražbách odôvodňovala tým, že na dopyt akú sumu je potrebné uhradiť aby dražobník upustil od dražby dražobník uviedol, že musí okrem príslušenstva istiny zaplatiť aj náklady dražby a odmenu dražobníka, pričom uvedené náklady a odmenu vyčíslil v čase pred dňom vykonania dražby na sumu 3.793,- € (suma takmer rovnajúca sa výške vymáhanej pohľadávky). Žalobkyňa uviedla že tvrdí, že dražobník nemá zákonný nárok na úhradu odmeny dohodnutej medzi ním a záložným veriteľom ako navrhovateľom dražby. Taktiež spochybňovala výšku nákladov dražobníka pred vykonaním dražby tak ako to žiadal. Uvedené konanie dražobníka je v rozpore s dobrými mravmi a je v rozpore so zákonom. Žalobkyňa nemala k dispozícii finančné prostriedky, ktoré nadhodnotenie a nezákonne požadoval dražobník a tento pre nezaplatenie ním požadovanej sumy od dražby neupustil. C: Rozpor s dobrými mravmi pre prekročenie primeraného rozsahu medzi výškou pohľadávky navrhovateľa dražby a hodnotou zálohu pri výkone záložného práva ktorý odôvodňovala tým, že výška vymáhanej pohľadávky formou dobrovoľnej dražby bola istina 4.687,- € a úroky z omeškania ročne zo sumy 4.687,- € od 3.10.2014 do zaplatenia (cca 1.000,- €) t.j. cca 5.800,- €. Hodnota draženej založenej nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku ktorý dal vypracovať dražobník bola stanovená na sumu 62.600,- €. Z uvedeného vyplýva, že záložný veriteľ - navrhovateľ dražby začal v rozpore s dobrými mravmi vykonávať záložné právo na vec v hodnote viac ako 60.000,- € pre pohľadávku 5.000,- €. V uvedenej súvislosti poukázala na ust. § 39 Obč. zákonníka, v predmetnom prípade je výkon záložného práva zo strany žalovaného v rade 2/ v rozpore s dobrými mravmi a to vzhľadom na hrubý nepomer pohľadávky žalovaného v rade 2/, ktorá predstavovala sumu 4.687,- € a hodnotou zálohu v sume 62.600,- €. Už samotná táto skutočnosť zakladá dôvod neplatnosti dražby, pretože v danom prípade žalovaný v rade 2/ realizoval svoje záložné právo aj v rozpore s ústavnou zásadou primeranosti výkonu práva. Týmto spôsobom došlo aj k zásahu do práva žalobkyne na bývanie, pretože v danom byte má žalobkyňa a jej dcéra trvalý pobyt, bývajú v ňom a nemajú nejaké iné obydlie k dispozícii. Uvedený postup záložného veriteľa bol nepríjemný, svoju pohľadávku si mohol vymáhať formou dohody o splátkach, prevzatím dlhu treťou osobou alebo exekučným konaním. V uvedenom prípade teda došlo k nepríjemnosti veci medzi výkonom záložného práva a práva na obydlie, neoprávnený zásah do obydlia je zásah, ktorý nemá oporu v zákonnej úprave, nesleduje legitímny cieľ, nedbá na podstatu a zmysel obmedzovaného základného práva a slobody, lebo nie je nevyhnutným a nepríjemným na dosiahnutie legitímneho cieľa. D: Neplatnosť záložnej zmluvy, ktorý odôvodňovala tým, že zákon o dobrovoľných dražbách umožňuje určiť neplatnosť dražby aj z dôvodu neplatnosti záložnej zmluvy ktorou bola vymáhaná pohľadávka zabezpečená. Žalobkyňa nemá k dispozícii záložnú zmluvu preto navrhla, aby ju doložil žalovaný v rade 2/. Podľa názoru žalobkyne je uvedená zmluva neplatná z dôvodu rozporu dobrými mravmi, kedy kvôli úvere vo výške 5.000,- € si veriteľ podmieňoval poskytnutie tohto úveru založením nehnuteľnosti v značnej hodnote, ktorá je v hrubom nepomere k výške úveru. E: Navrhovateľ dražby riadne neoznámil dlžníčke postúpenie pohľadávky a nedoručil jej oznámenie o začatí výkonu záložného práva, ktorý odôvodňovala s poukazom na ust. § 151 I ods. 1 Obč. zákonníka a keďže si žalovaný v rade 2/ túto svoju povinnosť riadne nesplnil, aj toto je v rozpore so zákonom a ďalším dôvodom, pre ktorý je možné považovať dražbu za neplatnú. F: Miesto konania dražby v inom meste, ktorý odôvodňovala tým, že dobrovoľná dražba sa konala v Bratislave, pričom dražená nehnuteľnosť sa nachádza v Žiline. Určením mieste dražby v inej lokalite ako je katastrálne územie kde sa nachádza dražená nehnuteľnosť sa jednak zabránilo účasti väčšieho počtu záujemcov, keďže väčšinou sa o nehnuteľnosti v určitej lokalite zaujímajú osoby, ktoré bývajú alebo pracujú v danom meste (pričom v tomto prípade sa mohli zúčastniť dražby len špekulanti, ktorí využili nízku vyvolávaciu cenu)

a počet účastníkov na dražbe mohol byť vyšší, keby sa dražba konala v Žiline a teda cena za ktorú bola nehnuteľnosť vydražená, mohla byť zjavne vyššia. Žalobkyni sa pre jej zlú finančnú situáciu zabránilo zúčastniť sa dražby ako verejnosť a tak môcť vykonať kontrolu v priebehu dražby a podať prípadné námietky do zápisnice o priebehu dražby. G: Nedodržanie postupu pri ohodnotení predmetu dražby, podhodnotenie, znalecký posudok bol vyhotovený v rozpore so zákonom, ktorý odôvodňovala tým, že je povinnosťou znalca zistiť aj pri náhradnom ohodnotení všeobecnú, teda trhovú hodnotu majetku podľa osobitných predpisov. Pri dražbe nehnuteľnosti sa má vychádzať z trhovej hodnoty nehnuteľnosti s prihliadnutím na jej neskoršie zhodnotenie, uvedené v znaleckom posudku vypracovanom Ing. Zuzanou Ponechalovou č. 236/2017 absentuje. Navyiac v tomto prípade bolo náhradné ohodnotenie vylúčené, pretože žalobkyňa neznemožnila prístup do bytu za účelom jeho ohodnotenia. V reakcii na výzvu dražobníka na sprístupnenie bytu za účelom jeho ohodnotenia uviedla, že sa v danom termíne nebude nachádzať v mieste bydliska. Z uvedeného vyplýva, že dražobník mohol určiť iný termín obhliadky, kedy by bolo objektívne možné zo strany vlastníčky bytu sprístupniť byt a na ktorý by sa zúčastnila znalkyňa a mohla riadne obhliadnuť daný byt. Dražobník len poslal jednu výzvu s presne určeným termínom v krátkej lehote od poslania výzvy, na list vlastníčky bytu nereagoval, čo evokuje dojem, že mu nezáležalo na riadnom dodržaní ustanovení o ohodnotení nehnuteľnosti a na zistení reálnej všeobecnej hodnoty bytu, ale len na formálnom dodržaní zaslaní výzvy na sprístupnenie bytu. Uvedený postup dražobníka spôsobil, že byt je v znaleckom posudku podhodnotený a teda vyvolávacia cena v rozpore so zákonom nízka. Obdobné byty v danej lokalite sa pohybujú za kúpnu cenu 80.000,- € vyššie. Dražobník ani znalkyňa nepostupovali v tomto prípade s odbornou starostlivosťou a nedodržali ust. zákona o dobrovoľných dražbách. H: Nedoručenie potrebných listín podľa zákona o dobrovoľných dražbách do vlastných rúk a v zákonnej lehote, resp. ich nezverejnenie a neplatnosť zmluvy o vykonanie dobrovoľnej dražby, ktoré dôvody odôvodňovala tým, že z opatrnosti napáda neplatnosť dražby aj z uvedených dôvodov, teda možného nedoručenia všetkých zákonom požadovaných listín (znalecký posudok, oznámenie o začatí výkonu záložného práva, oznámenie o dražbe, notárska zápisnica o priebehu dražby) zákonom určeným osobám poštou do vlastných rúk a možného nezverejnenia týchto listín v zákonom stanovenej lehote. K záveru uviedla, že taktiež napáda neplatnosť zmluvy o vykonanie dobrovoľnej dražby najmä pre absenciu pravdivého vyhlásenia záložného veriteľa o výške pohľadávky ako povinnej prílohy zmluvy.

3. Žalovaní v rade 1/ a 2/ sa k podanej žalobe vyjadrili písomne spoločným vyjadrením prostredníctvom právnej zástupkyne doručeným súdu dňa 2.10.2018, v ktorom uviedli, že nepopierajú, že dňa 15.1.2018 bola dražba predmetného bytu vykonaná, pričom žalovaný v rade 2/ bol navrhovateľom dražby ako veriteľ k pohľadávke vo výške istiny 4.687,- € s príslušenstvom vo výške úroku 5,05% ročne od 3.10.2014 do zaplatenia ku dňu 30.10.2017 vyčíslil pohľadávku žalovaný v rade 1/ voči žalobkyni v sume 5.894,60 €. Vyčíslenie spolu s výzvou na úhradu a oznámením o postúpení pohľadávky poslal žalovaný v rade 2/ listom žalobkyni na adresu trvalého bydliska, zásielka sa však vrátila ako nedoručená z dôvodu jej nevyzdvihnutia si na pošte. Žalobkyňa bola pritom zo zmluvy o úvere XXXXXXXXXXXX uzavretej s pôvodným veriteľom povinná oznamovať zmenu adresy na doručovanie. Zmenu neoznámila ani pôvodnému veriteľovi ani žalovanému v rade 2/. Z postoja žalobkyne v konaní spis. zn. 8C 244/2015 bolo zrejmé, že sa bude úhrade dlhu vyhýbať. Bolo to zrejmé aj z ďalších dlhov, ktoré žalobkyňa mala a ktoré už boli vymáhané exekučne. Žalobkyňa vedela že dlhuje právnenému predchodcovi istinu 4.687,- € s prísl., ktoré bola povinná splatiť do 3 dní po právoplatnosti rozsudku, ktorý sama k žalobe pripojila. Súd v tomto konaní aj pri zvažovaní splátok dospel k záveru, že jej ich neprizná tak z dôvodu že svoju tvrdenú ťaživú sociálnu situáciu nepreukázala, ako aj z dôvodu, že v konečnom dôsledku má vrátiť len istinu so zákonným úrokom z omeškania. Žalobkyňa napriek vedomosti o dlhu, jeho výške a splatnosti tento neplnila po dlhšiu dobu a to ani pôvodnému veriteľovi ani žalovanému v rade 2/. Žalovaný v rade 2/ tak na základe výkonu záložného práva, ktoré bolo oznámené už pôvodným veriteľom a riadne na dotknutom LV zapísané uzavrel so žalovaným v rade 1/ zmluvu o dobrovoľnej dražbe. O tom že žalobkyňa s dostatočným predstihom o dobrovoľnej dražbe vedela svedčia aj prílohy, ktoré sama k žalobe pripojila a to z výzvy na sprístupnenie nehnuteľností. V nej bola poučená, že má sprístupniť na určený termín (ktorý bol dostatočne dlhý) odoslané 7.11.2017, termín určený na 22.11.2017 byt na ocenenie. Bola poučená, že ak byt nesprístupní, bude vykonané znalecké ohodnotenie z dostupných informácií. Jej oznámenie o tom, že sa po dobu 4 mesiacov nebude nachádzať v SR z pracovných dôvodov nič nemenilo na tom, že byt sprístupniť mohla zabezpečením inej osoby v byte. Pri pokuse o ohliadku zástupcu žalovaného v rade 1/ so znalkyňou v určenom termíne k bytu prišli a pokúsili sa ho obhliadnuť. Byt nebol prázdny, cez dvere sa im ozvala dcéra žalobkyne, ktorá uviedla, že ich dnu nevpustí. V tom čase ak už žalobkyňa vedela o svojej práci a slušnom zárobku v Nemecku mohla stále splniť svoj dlh, ktorý by medzitým nenarástol o trovy dražby. Po spracovaní znaleckého posudku na ocenenie bytu s príslušenstvom podielu na

spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a podielu na pozemku bol tento žalovaný v rade 1/ žalobkyni zaslaný pod podacím číslom RE XXXXXXXXXX SK. Žalobkyňa znalecký posudok s oznámením o dražbe riadne prevzala. Tak ako žalobkyňa nesprístupnila byť na účely ohodnotenia, nesprístupnila ho ani na ohliadky pred dražbou, o dátume a čase ktorých vedela z oznámenia o dražbe. Voči znaleckému posudku nepodala žalobkyňa v zákonnej lehote žiadne námietky až do konania dražby s dražobníkom žalovaným v rade 1/ ani s veriteľom žalobníkom v rade 2/ nenaviazala žiadnu písomnú komunikáciu, ktorá by viedla k upusteniu od dražby. Žalovaný v rade 1/ nepopiera, že tesne pred konaním prvého kola dobrovoľnej dražby uhradila žalobkyňa prostredníctvom tretích osôb sumu spolu 4.700,- €, nakoľko tým prejavila ochotu splatiť svoje záväzky, bezodkladne žalovaný v rade 1/ informoval žalobkyňu mailom o potrebe doplatku a oznámil jej celkovú výšku pohľadávku, ktorú musí ako dlh ešte splatiť. Na jeho mail nereagovala až do konania dražby napriek tomu, že ho dostala a vedela o ňom, vyplýva to z prílohy ktorú k žalobe priložila. Predchádzala tomu SMS-komunikácia z 8. a 11.1.2018, v ktorej bola žalobkyňa upozornená na potrebu úhrady celej dlžnej sumy aj s nákladmi dražobnej spoločnosti a prejavenej záujem žalobkyne o úhradu s uvedením mailovej adresy na vyčíslenie. Do konania dražby nevyrovnala celú pohľadávku tak ako jej bola žalovaným vyčíslená a ani nenamietla jej výšku. Žalovaný preto nemal splnené podmienky pre upustenie od dražby. Čo sa týka miesta dražby, dražobník zvolil miesto, ktoré napriek vzdialenosti od predmetu dražby dávalo zo skúsenosti dražobníka väčšie predpoklady na vyšší výťažok. Hlavné mesto Bratislava je nielen mestom s trvalým pobytom jeho vlastných obyvateľov, ale vzhľadom na lepšie pracovné príležitosti a vyšší priemerný zárobok aj mesto v ktorom sa zdržiavajú a prechodne v ňom bývajú aj obyvatelia Žiliny, ktorí mohli mať o dražbený byt záujem, pričom tak nemuseli na dražbu minúť viac času ako je nevyhnutné. Pre tých ktorí mali o dražbu záujem a boli zo vzdialenejších regiónov bol zvolený termín konania dražby na 11.00 hod., aby mali dostatok času na príchod ako aj odchod späť. Dražby sa zúčastnilo 11 účastníkov z celého Slovenska a aj niekoľko zo Žiliny a okolia. Dražba bola úspešná, nakoľko sa do nej zapojili viacerí dražitelia a oproti vyvolávacej cene sa dosiahol vyšší výťažok o viac ako 13.000,- €. Z výsledku dražby je zrejmé, že dražiteľ správne zvolil miesto a čas konania dražby. Žalovaní v rade 1/ a 2/ postupovali pri dobrovoľnej dražbe v súlade so Zákonom č. 527/2002 Z.z. a dražbu považujú za platnú. Všetky údaje uvádzané vo vyjadrení môžu preukázať oboznámením spisu žalovaného v rade 2/, ktorý ho predloží na pojednávaní a tento dôkaz navrhujú vykonať prečítaním príslušných podkladov zo spisu žalovaného v rade 1/. K jednotlivým právnym dôvodom a námietkam žalobkyne voči dobrovoľnej dražbe žalovaní zastávajú nasledovné stanovisko rešpektujúc poradie námietok ktoré zvolila žalobkyňa: K bodu A: Na to, aby sa dalo hovoriť o neexistencii pohľadávky, musela by žalobkyňa uhradiť celú istinu, nielen jej časť, celé príslušenstvo ale aj dovtedy vzniknuté náklady dražby, vyplýva to z ust. § 19 Zák. o dobrovoľných dražbách. Táto podmienka nebola v plnom rozsahu splnená, preto nebolo možné od dražby upustiť. K bodu B: Námietka, že náklady nie sú odmenou dražobníka a na túto nemal dražobník nárok nie je oprávnená, pričom poukázali na ust. § 2 písm. i) ako aj § 25 ods. 2, II.veta Zák. o dražbách. V danom prípade tak odmena mala predstavovať pri uhradení dlhu pred dražbou 589,40 € spolu s ostatnými nákladmi bol vyčíslený nárok správny a námietka žalobkyne, že odmena dražobníka nepatrí medzi náklady dražby je neoprávnená. Dlh žalobkyne aj po čiastočnej úhrade prevyšoval sumu 2.000,- € o ktorú sa opiera žalobkyňa v žalobe a jej výklad ustanovenia § 7 ods. 2 je účelový a nesprávny. Žalovaný pri výkone dražby postupoval striktnie podľa Zák. 527/2002. Pokiaľ by upustil od dražby bez plnenia niektorej zo zákonných podmienok, znášal by náklady dražby sám v zmysle ust. § 25 ods. 6 Zák. o dobrovoľných dražbách, nakoľko by zmaril neoprávnené dražbu. K bodu C uviedli, že žalobkyňa sa v tomto svojom bode sústreďuje na neprímeranosť, ktorú posudzuje výlučne z pohľadu výšky pohľadávky vo vzťahu k hodnote zálohu, opomína však skutočnosť, že svoj dlh sa ani nepokúšala plniť, bol jednoznačne určený právoplatným rozsudkom a aj v konaní kde bola na zaplatenie zaviazaná sama vopred oznámila neochotu ho plniť aj v budúcnosti. Sama si požičala od právneho predchodcu žalovaného v rade 2/ finančné prostriedky na renováciu bytu ako to v súdnom konaní uviedla. Nešlo tak o nevyhnutné prostriedky na živobytie. Využila trend ochrany spotrebiteľa do absurdnej roviny, kedy predpokladala, že napriek tomu, že je plne spôsobilá na právne úkony a zmluvy ktoré uzavrela si riadne prečítala, nejakým spôsobom nebude musieť uhradiť ani požičanú sumu ani nepríde o byt, ktorý ako záloh pri neplatení poskytla. To, že pravidelne zneužíva práva ako je to v tomto prípade vyplýva z 11 exekúcií zapísaných v čase konania dražby na list vlastníctva, ktoré vyplývajú aj zo zápisnice o dražbe. Jej dlh voči veriteľom, ktorí majú právo na svoje pohľadávky tak nie je nepatrný ako sa snaží predostrieť v žalobe. Nie je možné sa pri posudzovaní dobrých mravov na celú vec pozerať len z perspektívy len jediného jej konania. U žalobkyne je možné predpokladať že je notorickou neplatičkou a touto dražbou len boli vymožené v prospech veriteľov prostriedky, ktoré mala už dávno uhradiť, preto nemožno bez ďalšieho a bez porovnania použiteľnosti žalobkyňou uvádzanej judikatúry dospieť bez ďalšieho záveru,

že je potrebné ju vzťahovať aj na uvedený prípad. Súdne konanie má v každom prípade stáť na princípe všeobecnej spravodlivosti a preto je potrebné aj tvrdenia žalobkyne uvádzané v žalobe posudzovať z tohto pohľadu. Poukázali na to, že aj ochrana spotrebiteľa má svoje medze a v žiadnom prípade ju nemožno ponímať ako obranu jeho ľahkomyselnosti a nezodpovednosti. Žalobkyňa mohla dražbu odvrátiť, ak by riadne splatila dlh. Mala na to dostatok času a ako je zrejmé z jej pokusu o čiastočné plnenie, mala aj iné možnosti uhradenia dlhu a vyhnutia sa výkonu záložného práva. K bodu D uviedli, že ak chcela žalobkyňa ochrániť vlastníctvo bytu, mala svoj dlh splniť. Keď podpisovala záložnú zmluvu uvedomovala si dôsledky neplatenia úveru a možnosť výkonu záložného práva. Teraz po viac ako 6 rokoch, zmluva bola uzavretá a podpísaná 21.1.2012, sa snaží zneužiť právo a účelovo napáda platnosť záložnej zmluvy, ktorú ani riadne neodôvodňuje, ani zmluvu ako dôkaz neprikladá. Už skutočnosť, že zmluva ktorá sa viaže na jej vlastnícke právo stratila svedčí o tom, že ona sa o svoje vlastníctvo nestará. Žalovaní považujú zmluvu za platnú a dôvod neplatnosti zmluvy z dôvodu dobrých mravov ako ho označila žalobkyňa sa nemá zneužívať bez riadneho vyhodnotenia a preukázania dôvodov. K bodu E uviedli, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva oznamoval žalobkyňi ešte pôvodný záložný veriteľ, ktorým bola spoločnosť Finance 4 YOU a.s., v čase keď nadobúdala žalovaný v rade 2/ pohľadávku výkon záložného práva bol už oznámený a zapísaný na liste vlastníctva k bytu. Žalovaný v rade 2/ nemá k dispozícií uvedené listiny ale poukazuje na skutočnosť, že začatie výkonu záložného práva bolo riadne ako poznámka na dotknutom LV zapísané a tiež na skutočnosť, že už v spomínanom súdnom konaní sama žalobkyňa spomínala, že ju čaká dražba, z čoho možno jednoznačne usudzovať, že jej oznámenie o výkone záložného práva bolo riadne oznámené a doručené, inak by o skutočnosti začatia výkonu záložného práva vedomosť nemala, vyplýva to z rozsudku na ktorý sa sama odvolala. Čo sa týka doručenia oznámenia o postúpení pohľadávky, toto bolo doručované riadne poštou, zásielka bola po neúspešnom pokuse o doručenie uložená na pošte a žalobkyňa si zásielku v odbernej lehote nevyzdvihla. Zásielka bola uložená na pošte dňa 2.11.2017, odberná lehota končila 20.11.2017, v tom čase sa doma zdržiavala, ako to vyplýva z listu žalobkyne žalovanému v rade 1/, ktorému výzvu na sprístupnenie nehnuteľnosti prevzala (v odbernej lehote, kedy oznámenie o postúpení pohľadávky bolo uložené na pošte) a na ňu reagovala, preto považuje žalovaný v rade 2/ svoju povinnosť oboznámiť žalobkyňu s postúpením pohľadávky za splnené. K bodu F: Ako žalovaný v rade 1/ uviedol vyššie zvolil pre dražbu miesto, ktoré napriek vzdialenosti od predmetu dražby dávalo zo skúsenosti dražobníka väčšie predpoklady na vyšší výťažok, pričom toto bolo zabezpečené vhodne zvoleným časom dražby na 11.hodinu, aby mal každý záujemca z ktoréhokoľvek miesta na Slovensku dostatok času tak na príchod ako aj odchod späť. Dražby sa zúčastnilo 11 účastníkov z celého Slovenska a z nich niekoľko zo Žiliny a okolia, dražba bola úspešná nakoľko sa do nej zapojili viacerí dražitelia a oproti vyvolávacej cene sa dosiahol vyšší výťažok o viac ako 13.000,- €. Dražba nebola vykonaná niekde na periférii v malej obci ale v hlavnom meste v jeho centre na T. J., ktoré dáva dobrú záruku úspešnosti dražby a do ktorého doprava zo Žiliny je bezproblémová tak po diaľnici ako aj vlakom. Aj s ohľadom na výsledok dražby nie je preto judikatúra na ktorú poukazovala žalobkyňa použiteľná ako dôvod neplatnosti dražby. Len samotná vzdialenosť od miesta konania dražby nemôže byť vyhodnotením porušenia príslušných ustanovení zákona. Žalobkyňa napáda v závere tohto dôvodu aj porušenie ustanovenia o verejnosti dražby, žalovaným nie je zrejmé, ako mala byť verejnosť dražby obmedzená, ale v prípade posudzovanej dražby nešlo o zamedzenie prístupu komukoľvek a tiež sa dražba nediala za uzamknutými dverami. Na preukázanie svojho tvrdenia o obmedzení verejnosti nepredkladá žalobkyňa žiaden dôkaz, ide len o účelové tvrdenie, na dražbe bolo prítomných viacej ľudí a prístup do miestnosti nebol nikomu obmedzený. K bodu G uviedli, že zákon prikazuje ohliadku znalcovi umožniť a predpokladá lehotu na oznámenie 21 dní odo dňa odoslania oznámenia o termíne ohliadky, lehota bola dodržaná. Samotná žalobkyňa na oznámenie reagovala 20 dní pred jej plánovaným termínom. Uviedla, že od 10.11.2017 do 2.3.2018 sa bude zdržiavať mimo SR. Toto tvrdenie považujú žalovaní za nepravdivé a účelové, lebo dňa 8.12.2017 prevzala oznámenie o dražbe so znaleckým posudkom. Dňa 19.1.2018 potom prevzala notársku zápisnicu o dražbe, jej opätovné tvrdenie, že znalecký posudok nemá k dispozícií a má ho predložiť žalovaný sú manipulatívne a majú za účel vyvolať dojem nezákonného postupu žalovaného v rade 1/ na jednej strane a na strane druhej ospravedlniť jej nečinnosť pri možnosti posudok namietat' v zmysle zákona. Po doručení znaleckého posudku žalobkyňa sa až do podania žaloby ku oceneniu samotnému riadne v zmysle zákona neohradila. Poukazovali na ust. § 12 Zák. o dražbách v zmysle ktorého si žalovaný svoju povinnosť splnil a lehotu dodržal. Práve pre účely zamedzenia vyhýbania sa dražbe existuje aj odsek 3, podľa ktorého osoba ktorá má predmet dražby v držbe neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícií. Toto ustanovenie bolo využité pre zamedzenie ohliadky bytu žalobkyňou aj keby skutočne nebola doma ako tvrdila cez dvere osoba ženského rodu, ktorá sa vydávala za jej dcéru, v byte sa

v čase ohliadky niekto nachádzal a bolo možné v prípade ohliadky možno dospieť aj k vyššej sume ako k nej dospela znalkyňa, ktorá o rekonštrukcii bytu a jej rozsahu nevedela. Riadne bol splnený aj odsek 4, aj keď nie je z doručeny nepochybne overiteľné, že v doručenej obálke bol znalecký posudok je to zrejme z gramáže zásielky, ktorá pri podaní presahovala 0,161 kg čo pri prevážení obdobnej zásielky zodpovedá obálke oznámeniu o dražbe a znaleckému posudku. Voči znaleckému posudku mala v zmysle odseku 5 citovaného ustanovenia právo žalobkyňa podať námietky, príp. žiadať o vyhotovenie posudku iným znalcom, nič z toho však neurobila, čo vyplýva aj zo žaloby, nakoľko v nej takýto argument absentuje. Ani v prípade napadnutia výšky ohodnotenia znaleckého posudku však nie sú v žalobe uvedené žiadne konkrétne námietky k spôsobu oceňovania nezákonnosti, nesprávnosti podkladov alebo výpočtov. Žalobkyňa vychádza len z vlastných tvrdení bez predloženia akéhokoľvek dôkazu. K bodu H žalovaní uviedli, že ide o arbitráry dôvod a snahu zamestnať žalovaného predkladaním dôkazov. Dôkazné bremeno je na strane žalobkyne, nie na strane žalovaných, žalobkyňa musí preukázať svoje tvrdenia na to, aby vôbec mohla byť vec riadne posúdená. Žalovaní nemajú záujem nahrádzať za žalovanú jej povinnosti vyplývajúce z § 132 CSP, napriek tomu sa nebránia aby dostal súd k nahliadnutiu ich dokumentáciu ktorú k prípadu majú. Na rozdiel od žalobkyne postupovali s primeranou opatrnosťou a zákonne vo veci, až do poslednej chvíle nebránili žalobkyňi aby splatila svoj dlh a vyšla sa tak dražbe. Za tým účelom žalovaný v rade 1/ vykonal opatrenie navyše, keď zistil možné mailové spojenie na žalobkyňu a upozornil ju na potrebu doplatenia presnej sumy. Čo sa týka povinne zverejňovaných údajov súvisiacich s dražbou v obchodnom registri, môže si ich žalobkyňa dohliadať a porovnať plnenia lehôt. Čo sa týka zverejnenia v obci, taktiež je zistiteľné prostredníctvom elektronickej tabule. Výpisy listu z vlastníctva zas potvrdzujú stav jednotlivých zápisov na dotknutom liste vlastníctve. Aj v prípade ak žalobkyňa sama nevie uvedené informácie zistiť a porovnať je riadne zastúpená advokátkou, ktorej sú tieto postupy zrejme. Čo sa týka zmluvy medzi žalovaným v rade 1/ a 2/ nejde o zmluvu, ktorú je povinný predĺžiť záložcovi v zmysle zákona ani navrhovateľ dražby ani dražobník. Na ochranu dlžníka slúžia v zákone o dobrovoľných dražbách pred neúmerne vysokou dohodnutou odmenou dražobníka ustanovenia limitujúce vzťah dlžníka k zodpovednosti za výšku odmeny. Podľa § 25 ods. 2, 1.veta, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, vlastník predmetu dražby znáša odmenu dražobníka najviac v rozsahu 10% z výťažku dražby, nie však viac ako 20% z výšky pohľadávky. Žalovaní v závere svojho vyjadrenia uviedli, že žalobou podľa § 131 CSP sa má uplatniť právo na ochranu ohrozeného alebo porušeného práva, v tomto prípade však ide podľa žalovaných o ohrozenie práv nadobudnutých riadnym zákonným spôsobom a zneužitie práva zo strany žalobkyne. Len sama svojim vlastným konaním a nekonaním spôsobila, že došlo k dražbe jej bytu a prišla o svoje bydlisko. Mala dostatok času vrátiť dlžnú sumu, ale spoliehala sa na svoju nedotknuteľnosť. Nie je možné v právnej spoločnosti tolerovať nevykonalnosť práva a to ani pod rúškom ochrany spotrebiteľa, preto aj z hľadiska zachovania princípov všeobecnej spravodlivosti komplexom nazeraní na daný prípad je nepochybne, že žalobkyňa sa nedovoľáva svojho práva, ale snaží sa na úkor iných pre seba vyťažiť neprimerané výhody.

4. Žalovaný v rade 3/ sa k podanej žalobe vyjadril písomne prostredníctvom svojej právnej zástupkyne podaním doručeným súdu dňa 23.10.2018, v ktorom uviedol, že má za to, že žaloba žalobkyne je v celom rozsahu nedôvodná a trvá na tom, že vlastnícke právo k bytu nadobudol príklepom licitátora na základe dražby vykonanej v súlade s existujúcou právnou úpravou. Z dôvodu limitovanej informovanosti žalovaného v rade 3/ sa vyjadrí k tým žalobkyňou namietaným dôvodom neplatnosti dražby o ktorých má vedomosť, resp. ku ktorým je spôsobilý relevantne sa vyjadriť z pozície vydražiteľa bytu. K bodu A; B, ktoré uviedla žalobkyňa v dôvodoch svojej žaloby uviedol, že podľa jemu dostupných informácií, pohľadávka navrhovateľa dražby nebola v čase konania dražby v celom rozsahu uspokojená, čoho v dôsledku nemožno považovať námietku žalobkyne za dôvodnú. Žalobkyňa vôbec neuhradila časť judikovanej istiny a časť úrokov z omeškania ani náklady dražby v zmysle § 2 písm. i) Zák. o dobrovoľných dražbách vo výške 4.987,60 € podľa vyčíslenia dlžnej sumy zo dňa 13.1.2018 pričom poukázal na ust. § 19 ods. 1, písm. k), § 2 písm. i) Zák. o dobrovoľných dražbách z ktorej právnej úpravy je zrejme, že námietka žalobkyne ohľadom neexistencie pohľadávky v čase konania dražby nie je dôvodná, keďže žalobkyňa preukázateľne neuhradila sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom v celom rozsahu ani náklady dražby a to aj napriek tomu, že po vykonanej čiastočnej úhrade bola dražobníkom informovaná o potrebe doplatenia celého dlhu. Dlh žalobkyne aj po vykonanej čiastočnej úhrade v čase konania dražby existoval, pričom bol preukázateľne vyšší ako minimum stanovené v zákone o dobrovoľných dražbách v sume vo výške 2.000,- € (a to aj ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva podľa § 3 ods. 6 Zák. o dobrovoľných dražbách). K bodu C v uvedenom v dôvodoch žaloby uviedol, že s argumentáciou žalobkyne, ktorá by mala predstavovať samostatný dôvod neplatnosti dražby sa nestotožňuje. Pri posudzovaní namietanej neprimeranosti dražby a rozporu s dobrými mravmi je nevyhnutné vychádzať z konkrétnych okolností prípadu ktoré žalobkyňa v žalobe opomenula uviesť.

Judikatúra na ktorú žalobkyňa poukazuje je celkom zjavne nepoužiteľná na prejednávaný prípad z dôvodu existujúcich odlišných skutkových okolností (kedy predmetom posudzovania neboli tzv. chronickí neplatiči z množstvom dlhov viazanic na nehnuteľnosti, ktorá predstavovala ich obydlie vymáhaných v exekučných konaniach) a nejednalo sa ani o výkon záložného práva na podklade už judikovaných pohľadávok záložného veriteľa. Žalovaný v rade 3/ považuje za absurdnú námietku žalobkyne ohľadom výkonu záložného práva v rozpore s dobrými mravmi, keďže je to práve žalobkyňa, ktorá dlhodobo odmietala splniť svoj dlh veriteľovi spoliehajúc sa pritom na absolútnu nedotknuteľnosť obydli. Uvedené pritom celkom zreteľne vyplýva z chronologického sledu udalostí - konkrétnych okolností prípadu: a to poskytnutie úveru žalobkyňi, žalobkyňa uzatvorila zmluvu o spotrebiteľskom úvere s pôvodným veriteľom dňa 25.1.2012, úver bol poskytnutý vo výške 5.000,- €, ktorý žalobkyňa spotrebovala a pôvodnému veriteľovi zaplatila len 313,- €; súdny spor z dôvodu neplatenia zo strany žalobkyne sa pôvodný veriteľ obrátil na súd za účelom ochrany svojich práv žalobou zo dňa 12.2.2014, dňa 8.2.2016 vydal Okresný súd v Žiline pod spisovou značkou 8C 244/2015 rozsudok na základe ktorého po zohľadnení čiastočného späťvzatia návrhu žalobkyňu zaviazal vrátiť pôvodnému veriteľovi sumu skutočne poskytnutých a nevrátených peňažných prostriedkov vo výške 4.687,- € s prísl. od 3.10.2014 do zaplataenia. V rámci rozhodovania súd prvej inštancie zvažoval povolenie splácania dlhu v splátkach, k tomu však nepristúpil vzhľadom k tomu, že žalobkyňa jednak nijakým spôsobom bližšie nepreukázala svoje tvrdenia ohľadom ťaživej sociálnej situácie a jednak z dôvodu, že žalobkyňa systematicky a prednostne už ani netvrdila ochotu akéhokoľvek svojho plnenia (strana 7 rozsudku). Už z uvedeného je preukázateľný postoj žalobkyne vo vzťahu k neochote akéhokoľvek budúceho plnenia dlhu svojmu veriteľovi (a to ani na splátky). Žalobkyňa následne ani nesplnila judikovaný dlh a to ani čiastočne na splátky, za celé obdobie vykonala len jednu jedinú platbu v sume 500,- € (január 2017). V súlade s jej dovtedajším postojom žalobkyňa veriteľa žiadnym spôsobom nekontaktovala na účely dohodnutia splátok, príp. iného spôsobu splnenia jej dlhu - skutočne požičaných peňazí ktoré spotrebovala ešte v roku 2012. Výkon záložného práva vzhľadom na postoj žalobkyne záložný veriteľ využiť svoje zákonné právo a niekedy v mesiaci október 2017 (1 a pol roka po vydaní rozsudku a takmer 6 rokov po poskytnutí úveru) oznámil žalobkyňi výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Žalobkyňa opäť namiesto toho aby sa vôbec pokúsila dohodnúť so svojim veriteľom (na postupnom splácaní dlhu, poprípade jednorazovej úhrade dlhu, ktorý vznikol pred viac ako piatimi rokmi dňa 10.11.2017 podala na súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhala uloženia povinnosti pôvodnému veriteľovi a dražobníkovi zdržať sa výkonu záložného práva k bytu. Z odôvodnenia návrhu je pritom zrejmé, že žalobkyňa namiesto akejkoľvek snahy a prejavu vôle splniť judikovaný dlh argumentovala neprímeranosťou výkonu záložného práva s prihliadnutím na výšku pohľadávky a nedotknuteľnosť jej obydli. Je tak úplne zrejmé, že žalobkyňa ani v tom čase neprejavila žiadnu ochotu a vôľu riadne splniť svoj dlh, spoliehajúc sa pritom na absolútnu ochranu obydli. V tejto súvislosti nemožno opomenúť fakt, že dcéra žalobkyne je dávno plnoletá a teda má a môže si zabezpečiť svoje vlastné bývanie. Pokiaľ žalobkyňa argumentuje stratou základných istôt v rodiny (výkonom záložného práva) je potrebné si uvedomiť, že za takúto prípadnú stratu obydli a istôt v rodine je zodpovedná výlučne a práve žalobkyňa ako chronický neplatič, keďže jedine jej (ne) konanie a finančná nedisciplinovanosť vyústili do straty vlastníckeho práva k jej obydli. S argumentáciou žalobkyne sa napokon správne vysporiadal aj Okresný súd v Žiline, ktorý jej návrh na nariadenie neodkladného opatrenia uznesením zo dňa 10.1.2018 spis. zn. 41Csp 259/2017-66 zamietol. Súd v predmetnom uznesení navyiac uviedol, že ochranu obydli nie je možné ponímať absolútne tak, že každá dražba bytu je porušením ústavného práva na ochranu obydli. Vzhľadom na skutočnosti ktoré uviedla žalobkyňa v návrhu možno konštatovať, že predmetná dobrovoľná dražba má oporu v zákonnej úprave, sleduje legitímny cieľ ktorým je plnenie uhradzovacej funkcie záložného práva a keďže žalobkyňa nezaplatila svoj dlh žalovanému v rade 1/, pričom predmetná pohľadávka je už právoplatne priznaná súdom, nemožno ju považovať za nevyhnutné a neprímerané opatrenie. Po vydaní zamietavého uznesenia, čiže až potom ako súd v poradí už druhýkrát vykonal kontrolu nad postupom veriteľa pri vymáhaní dlhu voči žalobkyňi, žalobkyňa prostredníctvom tretích osôb uhradila časť judikovanej pohľadávky, zvyšnú časť dlhu ponechala bez povšimnutia a akejkoľvek svojej aktivity. Opäť len iniciovala ďalšie súdne konanie, v ktorom kladie osobitný dôraz na nutnosť ochrany jej obydli, ktorú žalobkyňa chápe ako absolútnu, ktorá sa má na úkor veriteľov poskytovať neplatičom za každých okolností. Pre úplnosť žalovaný uviedol, že žalobkyňa viedla s pôvodným veriteľom aj ďalší súvisiaci spor (o čiastočnú neplatnosť právneho úkonu) opäť zrejme výlučne v snahe oddialiť splnenie svojich záväzkov, zaťaženosť zálohu (bytu) v čase výkonu záložného práva. V intenciách individuálnych okolností prípadu je ďalej nevyhnutné zdôrazniť, že pohľadávka navrhovateľa dražby vôbec nepredstavovala ojedinelý peňažný záväzok žalobkyne, v čase oznámenia o začatí výkonu záložného práva, resp. v deň konania dražby totiž existovalo ďalších min. 11 dlhov žalobkyne, ktoré boli

neúspešne vymáhané cestou exekučných konaní (a to už od roku 2012). V čase pred vykonaním dražby viazlo na byte okrem záložného práva navrhovateľa dražby ďalších 11 exekučných záložných práv, ktorých spisové značky s označením súdnych exekútorov žalovaný 3/ zároveň označil. Žalovaný 3/ nemá k dispozícii informácie a podklady týkajúce sa zriadených exekučných záložných práv k vydraženému bytu, a teda nevie uviesť, do akej hodnoty bol byt - záloh v čase konania dražby zaťažený. S poukazom na počet veriteľov žalobkyne je však dôvodné predpokladať, že nešlo o žiadnu zanedbateľnú výšku dlhov viazucich na byte. Žalobkyňa argumentuje tým, že postup záložného veriteľa bol neprimeraný, svoju pohľadávku si mohol vymáhať formou dohody o splátkach, prevzatím dlhu treťou osobou alebo exekučným konaním. Podľa názoru žalobkyne na to, aby mohla byť dobrovoľná dražba zákonná, musí byť zohľadnený princíp proporcionality vrátane princípu zvýšenej ochrany chránených osôb (spotrebiteľ a právo na obydlie). Vychádzajúc z vymedzenia konkrétnych okolností prípadu vyznieva argumentácia žalobkyne ohľadom dostupných možností záložného veriteľa smerujúcich k uspokojeniu jeho pohľadávky absurdne. Z dôvodu postoja samotnej žalobkyne - absolútne žiadny záujem o akékoľvek splácanie (judikovanej) pohľadávky, ktorý skonštatoval aj samotný Okresný súd Žilina v rámci rozsudku, je zrejmé, že žiadna dohoda o splátkach so žalobkyňou nebola možná. Žalobkyňa vôbec nemala záujem o uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa, neprejavila žiadnu ochotu a ani snahu o akékoľvek postupné splácanie dlhu. Aj napriek tomu momentálne v žalobe argumentuje tým, že záložný veriteľ mal svoju pohľadávku „vymáhať“ formou dohody o splátkach alebo dokonca prevzatím dlhu treťou osobou. V tomto kontexte sa natíska otázka, ako mohol záložný veriteľ „donútiť“ žalobkyňu, aby postupne splácala pohľadávku, resp. aby zabezpečila tretiu osobu, ktorá by prevzala jej dlh. Táto námietka žalobkyne je úplne irelevantná, jediná osoba, ktorá mohla a mala aktívne postupovať smerom k záložnému veriteľovi a splneniu svojho dlhu (skutočne požičaných a spotrebovaných cudzích peňazí), je práve žalobkyňa. Táto však namiesto plnenia svojich dlhov len iniciuje ďalšie a ďalšie súdne spory argumentujúc nedotknuteľnosťou jej obydlia. Žalobkyňa v súdnych sporoch prezentuje postoj, v zmysle ktorého nemôže prísť o obydlie za žiadnych okolností, veď je nedotknuteľné. Z jej pohľadu je nepodstatné, koľko má dlhov, či ich vôbec spláca, podstatné je, že kvôli svojim dlhom predsa nemôže ani chronický neplatič prísť o strechu nad hlavou (akokoľvek nezodpovedne sa správa k plneniu svojich záväzkov). Tu je však nutné zdôrazniť, že aj ochrana obydlia, na ktorú tak žalobkyňa (v jej prípade nedôvodne) kladie dôraz, nie je bezhraničná. Je vylúčené, aby v demokratickom právnom štáte veriteľ nemal možnosť vymôcť svoju pohľadávku od dlžníka, hoci aj na úkor straty jeho obydlia, pokiaľ dodrží zákonom stanovený postup, a najmä pokiaľ dlžník neprejavuje vôbec žiadnu ochotu ani snahu plniť svoj dlh. Nadväzujúc na uvedené je taktiež v rozpore s princípmi právneho štátu, aby bol záložný veriteľ nútený vymáhať svoju už judikovanú pohľadávku (pod súdnym dohľadom) v rámci exekučného konania, kde by bol zaradený na 12. miesto (!). Za daných konkrétnych okolností nemožno od záložného veriteľa rozumne a najmä spravodlivo požadovať, aby nevykonal záložné právo formou dobrovoľnej dražby a svoju pohľadávku si vymáhal v exekučnom konaní ako 12. veriteľ v poradí, a to aj napriek tomu, že predchádzajúci oprávnení neboli do času konania dražby uspokojení. K namietanému hrubému nepomeru medzi výškou pohľadávky a hodnotou bytu, ako zálohu - je potrebné si uvedomiť, že byt bol zabezpečený 11 exekučnými záložnými právami, t.j. hodnota pohľadávok nie je v žiadnom hrubom nepomere k hodnote zálohu (keďže prípad je potrebné posudzovať komplexne z pohľadu okolností týkajúcich sa osoby žalobkyne). Ak by aj byt nebol predaný na dražbe, skôr či neskôr by sa pristúpilo k predaju bytu podľa exekučného poriadku, pričom z výťažku by boli uspokojení aj ostatní veritelia žalobkyne. Žalobkyňa si tak z dôvodu existencie svojich dlhov, ktoré si postupne vytvorila, musí byť veľmi dobre vedomá nevyhnutnosti straty obydlia. Mimochodom, žalobkyňa mala dostatok času na to, aby zvrátila vykonanie dražby pre pohľadávku, ktorej vznik je datovaný 6 rokov spätne ku dňu konania dražby. Navyše, v tomto konkrétnom prípade nemožno opomenúť významný fakt, že postup záložného veriteľa neprebíhal bez súdnej kontroly, a to dokonca opakovanej (judikovanie pohľadávky zaťaženej záložným právom, s tým súvisiaci spor o neplatnosť právneho úkonu a v neposlednom rade konanie o návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia smerujúceho k povinnosti zdržať sa výkonu dražby). Pokiaľ by bola žalobkyňa natoľko aktívna v komunikácii so svojimi veriteľmi (splácaní svojich dlhov) ako v sporoch smerujúcich k oddialeniu jej povinnosti plniť si svoje dlhy, vôbec by sa nedostala do situácie ohrozujúcej jej právo na obydlie. Neprimeraný, šikanózný výkon práv (pod záštitou ochrany obydlia) možno v intenciách individuálnych okolností prípadu konštatovať práve na strane žalobkyne vo vzťahu k jej veriteľom. Namiesto toho, aby sa žalobkyňa čo i len pokúsila aspoň čiastočne plniť svoje dlhy, využíva všetky dostupné právne prostriedky k tomu, aby oddialila splnenie svojich záväzkov, domnievajúc sa pritom, že obydlie každého, t.j. aj osoby chronického neplatiča, akým žalobkyňa preukázateľne je, požíva absolútnu ochranu erga omnes. Žalovaný 3/ je presvedčený, že takýto výkon práv žalobkyne nemôže požívať súdnu ochranu. Ani obydlie nemožno chrániť nad

rozumné a legitímne očakávania. Argumentácia žalobkyne ohľadom neprimeranosti dražby by bola namieste v prípade, ak by žalobkyňa mala jeden ojedinelý dlh - jedného veriteľa s pohľadávkou vo výške neprimeranej k hodnote zálohu, ktorý by nebol zaťaženými žiadnymi exekučnými záložnými právami. V takom prípade možno spravodlivo apelovať na záložného veriteľa s judikovanou pohľadávkou, aby v prípade neochoty dlžníka zaplatiť alebo aspoň postupne splácať svoj dlh, uprednostnil výkon svojich práv cestou exekučného konania. To však ani zďaleka nie je skutkový stav prejednávaneho prípadu, kde sa stretávame so zneužitím inštitútu ochrany obydlia v snahe zabrániť veriteľom vo výkone ich ústavou garantovaných majetkových práv. Pri výkone záložného práva nepopierateľne existuje pnutie medzi záujmom záložcu a záložného veriteľa, kedy každý sleduje iný cieľ. „...Takéto pnutie pritom pôsobí aj pri takej dobrovoľnej dražbe, ktorá nevykazuje znaky podvodnej snahy získať založenú vec pod trhovú cenu (pričom tento záver nemôže spočívať výlučne na predstavách všeobecného súdu o všeobecnej praxi pri prevažujúcej praxi výkonov záložných práv na Slovensku, ale musí byť podporený konkrétnymi zisteniami vzťahujúcimi sa na vec dobrovoľnej dražby.“ (z uznesenia ÚS SR zo dňa 24.09.2014, sp. zn.: PL. ÚS 23/2014-18). Vychádzajúc z vyššie vymedzených konkrétnych okolností prípadu možno vo vzťahu k realizácii dražby ako ultima ratio v danom prípade konštatovať splnenie predpokladov čo do vhodnosti, nevyhnutnosti, ako aj proporcionality použitého spôsobu výkonu práv navrhovateľa dražby. Výkonom záložného práva navrhovateľ dražby sledoval splnenie legitímneho účelu - zabezpečenie uhradzovacej funkcie. Pohľadávka, ktorá bola predmetom výkonu záložného práva, bola judikovaná súdom v rozsudku (nemôžno preto uvažovať o žiadnom svojvoľnom výkone práva veriteľa bez súdnej kontroly). Žalobkyňa pohľadávku - skutočne spotrebované cudzie peniaze - nemala záujem splniť, a to ani čiastočne na splátky. Žalobkyňa so svojim veriteľom vôbec nekomunikovala v súvislosti s akýmikoľvek dostupnými možnosťami splnenia svojho dlhu. V čase judikovania pohľadávky viazlo na zálohu viac ako 10 exekučných záložných práv. Pohľadávka bola pôvodnému veriteľovi priznaná rozsudkom z januára 2016. Záložný veriteľ pristúpil k výkonu záložného práva až koncom roka 2017, kedy žalobkyňa opäť mala dostatok času na to, aby zabezpečenú pohľadávku splatila. Aj ďalší postup záložného veriteľa bol predmetom súdneho prieskumu, kedy súd rozhodoval o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobkyne - uloženie povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva. Okresný súd v Žiline predmetný Návrh žalobkyne posúdil, a následne zamietol. Za daných okolností bol postup záložného veriteľa riadne preskúmaný. Za situácie, kedy žalobkyňa dlhodobo odmietala splniť svoj dlh čo i len postupne na splátky, mal veriteľ k dispozícii možnosť výkonu záložného práva alebo možnosť iniciovania exekučného konania. Ako však už bolo uvedené, v prípade iniciovania exekučného konania by bol záložný veriteľ zaradený na 12. miesto. Nemôžno preto spravodlivo požadovať od záložného veriteľa, aby si svoju pohľadávku vymáhal cestou exekúcie za stavu, kedy sa 11 iných oprávnených veriteľov (za ktorých by bol zaradený) nedomohlo žiadneho uspokojenia svojich vlastných pohľadávok od žalobkyne. Pre záložného veriteľa preto neexistoval žiadny iný vhodný prostriedok ochrany jeho majetkových práv. Z hľadiska proporcionality zásahov do práv proti sebe stojacich osôb (záložcu a záložného veriteľa) je nutné zodpovedať otázku, či za daných okolností bolo alebo nebolo nevyhnutné realizovať výkon záložného práva predajom bytu. Bez zrealizovania dražby (na ktorej zvrátenie mala žalobkyňa množstvo času a priestoru) by sa záložný veriteľ vôbec nedomohol ochrany svojich majetkových práv a to na úkor osoby, ktorá k plneniu svojich záväzkov neprístupuje zodpovedne. Ak by aj v budúcnosti došlo k exekučnému predaju Bytu žalobkyne, záložný veriteľ by vzhľadom na celkový počet predchádzajúcich veriteľov a celkové zaťaženie zálohu nemusel byť vôbec uspokojený. Na druhej strane, práve z dôvodu celkovej zaťaženosti zálohu by bol zásah do namietaného práva žalobkyne na ochranu obydlia, NEZVRATNÝ. Inak povedané, možno s istotou konštatovať, že skôr či neskôr by žalobkyňa v príčinnej súvislosti so svojim správaním o svoje obydlie prišla. Žalobkyňa sa však spolieha na to, že tak, ako sa jej to darilo doposiaľ, bude schopná šikanóznym výkonom práv (pod prizmou ochrany obydlia) donekonečna odďaľovať uspokojenie pohľadávok svojich veriteľov. Takéto konanie však nemôže požívať súdnu ochranu. Žalobkyňa necíti zodpovednosť za svoje dlhy spoliehajúc sa pritom na ochranu obydlia, ktorá však nemôže byť v podmienkach právneho štátu bezhraničná. Žalobkyňa na jednej strane vôbec nerešpektuje právo svojich veriteľov na ochranu ich majetkových práv a tieto ignoruje, na strane druhej sa však cestou súdu domáha ochrany svojho práva na obydlie, ktoré má byť nedotknuteľné (bez ohľadu na výšku jej dlhov). Takéto konanie žalobkyne bez ďalšieho vykazuje znaky zjavného zneužitia práv. Skutočnosť, že žalobkyňa preukázateľne nemá žiadny záujem o plnenie svojich záväzkov napokon vyplýva aj z jej správania sa voči žalovanému 3/, ktorému doposiaľ neposkytla žiadne peňažné plnenie titulom užívania bytu v čase po vykonaní dražby (poplatky hradené správcovi bytového domu). Žalobkyňa žalovaného 3/ za týmto účelom dokonca vôbec nekontaktovala, hoci jej musí byť zrejmé, že žalovaný 3/ platí úhrady za užívanie bytu za čas, kedy ho žalobkyňa sama (resp. jej dcéra) užíva. Je namieste otázka, či je možné v právnom štáte poskytovať súdnu ochranu

obydliu osobe, ktorá ako občan vôbec neplní (a ani nemá vôľu) plniť svoje záväzky, a to na úkor ochrany majetkových práv iných osôb, ktoré majú určité legitímne očakávania vo vzťahu k vymožiteľnosti svojich pohľadávok, pokiaľ budú postupovať súladne so zákonom. K namietanej neplatnosti záložnej zmluvy - bod D, k námietke, že navrhovateľ dražby riadne neoznámil žalobkyni postúpenie pohľadávky a nedoručil jej oznámenie o začatí výkonu záložného práva - bod E, k námietke týkajúcej sa miesta konania dražby v inom meste - bod F, k nedodržaniu postupu pri ohodnotení predmetu dražby, podhodnotenie, znalecký posudok bol vyhotovený v rozpore so zákonom - bod G, k nedoručeniu potrebných listín podľa ZoDD do vlastných rúk a v zákonnej lehote, resp. ich nezverejnenie a neplatnosť zmluvy o vykonaní DD - bod H, žalovaný 3/ uviedol, že vzhľadom na už avizovaný informačný deficit žalovaného 3/ týkajúci sa všetkých podrobností právneho vzťahu medzi žalobkyňou a Navrhovateľom dražby (resp. jeho právnymi predchodcami) vyplývajúci z postavenia žalovaného 3/ ako vydražiteľa bytu, sa v tomto štádiu konania nevie relevantne vyjadriť k ostatným namietaným dôvodom neplatnosti dražby, nakoľko v tejto súvislosti bude smerodajné najmä vyjadrenie ostatných žalovaných. Odhliadnuc od predchádzajúceho, žalobkyňa napáda neplatnosť záložnej zmluvy (opäť pre rozpor s dobrými mravmi), a to bez toho, aby zmluvu vôbec súdu predložila. Fakt, že žalobkyňa nemá k dispozícii záložnú zmluvu, ktorú podpísala, opäť len svedčí o jej nezodpovednosti, finančnej nedisciplinovanosti a v neposlednom rade preukazuje, že žalobkyni sú jej záväzky (a ich plnenie) ľahostajné. Žalovaný 3/ sa bez toho, aby mal k dispozícii rovnopis záložnej zmluvy, domnieva, že samotná skutočnosť, že založená vec má inú (väčšiu) hodnotu, ako je hodnota zálohom zabezpečenej pohľadávky, sama osebe nemôže spôsobiť neplatnosť záložnej zmluvy (viď. napr. rozsudok Krajského súdu v Trenčíne zo dňa 14.03.2018, sp. zn.: 5Co/256/2017). Nepomer hodnoty zabezpečenej pohľadávky a zálohu nemôže byť dôvodom pre záver o konaní v rozpore s dobrými mravmi, keďže po realizácii záložného práva sa výťažok nepoužitý k uspokojeniu pohľadávky vydáva záložcovi. Je vecou záložcu či svoju vec založí alebo nie, on je povinný zistiť si, akú skutočnú hodnotu má založená vec v jeho vlastníctve (porovnaj rozhodnutie NS ČR zo dňa 16.04.2009, sp. zn. 21 Cdo 1425/2008). Pokiaľ žalobkyňa namietala, že jej nebolo riadne oznámené začatie výkonu záložného práva, uvedené tvrdenie je v rozpore s obsahom Návrhu samotnej žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia doručenému Okresnému súdu Žilina dňa 10.11.2017, keďže Žalobkyňa predmetný Návrh podala na základe oznámenia o dražbe. Pokiaľ žalobkyňa namietala miesto konania dražby mimo miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza, žalovaný 3/ je presvedčený o tom, že takáto argumentácia taktiež nie je relevantná, vzhľadom k tomu, že dražba sa konala v hlavnom meste Slovenskej republiky, kde, ako je všeobecne známe, dosahuje obyvateľstvo v celoslovenskom merítku najvyššie príjmy, pričom v tomto meste prechodne (počas pracovného týždňa) prebýva veľký počet obyvateľov aj zo Žilinského kraja. Napokon aj žalovaný 3/, ako vydražiteľ bytu, býva v Žiline a na dražbu do iného mesta sa dostavil. Na dražbe bol dostatočný počet záujemcov, čo napokon viedlo k úspešnosti dražby, v čoho dôsledku podľa názoru žalovaného 3/ nie je daný ani tento žalobkyňou namietaný dôvod neplatnosti dražby. Podľa informácií dostupných žalovanému 3/ si žalovaní 1/ a 2/ riadne splnili svoje povinnosti vyplývajúce zo ZoDD aj vo vzťahu k oceneniu predmetu zálohu. Námietka žalobkyne v tejto súvislosti opäť len potvrdzuje doterajšiu argumentáciu žalovaného 3/ vo vzťahu k šikanóznemu výkonu jej práv. Žalobkyňa totiž sama odmietla sprístupniť byt na účely jeho obhliadky a ocenenia (a to aj napriek tomu, že minimálne jej dcéra stále bývala a aj naďalej býva v byte), a aj napriek tomu v žalobe napáda skutočnosť, že znalkyňa nezohľadnila hodnotu vykonanej rekonštrukcie bytu - ktorú samozrejme znalkyňa nemala možnosť posúdiť z dôvodov na strane žalobkyne. S poukazom na všetky vyššie uvedené skutočnosti žalovaný 3/ navrhol, aby súd žalobu žalobkyne ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol.

5. K vyjadreniu žalovaných sa žalobkyňa v súdom stanovenej lehote na základe výzvy súdu zo dňa 5.11.2018, ktorú právna zástupkyňa žalobkyne prevzala dňa 6.11.2018 písomne nevyjadřila.

6. Súd vo veci vytýčil pojednávanie na deň 20.5.2019, ktorý termín prevzala práv. zástupkyňa dňa 29.3.2019. Právna zástupkyňa žalobkyne podaním doručeným 1.4.2019 zaslala súdu písomné vyjadrenie k vyjadreniam žalovaných v ktorom uviedla, že zotrúva na podanej žalobe a to v dôvodoch nej uvedených. Navyiac zdôraznila, že jej neboli doručené do vlastných rúk dokumenty súvisiace s výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby a to oznámenie o postúpení pohľadávky, oznámenie o začatí výkonu záložného práva, oznámenie o dražbe, podpis na doručenke, ktoré súdu doložili žalovaní nie je podpisom žalobkyne, znalecký posudok. Predmetné vyjadrenie bolo doručené právnym zástupkyňam žalovaných.

7. Právna zástupkyňa žalobkyne mailovým podaním doručeným súdu dňa 20.5.2019 o 9.51 hod., t.j. v deň vytýčeného termínu pojednávania požiadala o odročenie pojednávania z dôvodu PN s tým, že žalobkyňa trvá na osobnej účasti advokátky. Súd akceptoval žiadosť práv. zástupkyne žalobkyne, túto skutočnosť oznámil práv. zástupkyňam žalovaných a nový termín pojednávania vytýčil na 24.6.2019. Práv. zástupkyňa žalobkyne mailovým podaním doručeným súdu dňa 24.6.2019 t.j. v deň pojednávania

ospravedlnila svoju neúčast' z dôvodu, že je na ceste z dovolenky a z technických príčin nestíha na pojednávanie, o odročenie pojednávania nežiadala, zotrvala na podanej žalobe a v nej uvedených dôvodoch, pričom zároveň poukázala na písomné vyjadrenie k vyjadreniam žalovaných.

8. Súd dňa 24.6.2019 pojednával aj v neprítomnosti žalobkyne a jej práv. zástupkyne.

9. Na pojednávaní prítomné práv. zástupkyne žalovaných zotrvali na svojich písomných stanoviskách.

10. Súd na základe vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

11. Medzi stranami konania nebolo sporné a súd mal zároveň za preukázané výpisom z listu vlastníctva č. XXXX F. O..Ú.. Ž. zo dňa 10.11.2017 nachádzajúcom sa v pripojenom spise spisová značka 41Csp 259/2017 na čl. 6 spisu, že žalobkyňa bola zapísaná ako výlučná vlastníčka nehnuteľnosti nachádzajúcej sa Q. O..Ú.. Ž. Y. S. W. Č.. X A. X. poschodí vo vchode č. X, Q. E. T. X.. Č. XXXX postavený na KNC parcele č. XXXX/X-zastavané plochy a nádvoría o výmere 196m² v podiele 1/1 a podielu priestory na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 744/4318. Zároveň na uvedenom LV bola vyznačená plomba na základe N. - XXXX/XXXX. V časti C- ťarchy predmetného listu vlastníctva - bola na podiel 1/1 žalobkyne zapísaná záložná zmluva v prospech záložného veriteľa Smartcapital a.s., Pod Rovnicami č. 42 841 04 Bratislava, IČO: 43 906 915 na byt č. X, Č.. Q. X, X.poschodie, súp.č. stavby XXXX na parcele CKN č. XXXX/X a spoluvlastnícky podiel 744/4318 na spoločných častiach a zariadeniach domu a parcely CKN č. XXXX/X-zastavané plochy o výmere 196m² podľa Q. z 31.1.2012. Zároveň v uvedenej časti bolo na podiel žalobkyne zapísaných celkovo 8 exekučných príkazov na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva s uvedením čísla exekúcie a súdnych exekútorov.

12. Zo záložnej zmluvy predloženej žalovaným v rade 2/ súd zistil, že táto bola uzatvorená dňa 25.1.2012 medzi Smartcapital a.s. ako záložným veriteľom a žalobkyňou ako záložcom. V čl. 1 nazvanom Predmet zmluvy je v úvodnej časti špecifikovaná nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve žalobkyne ako záložcu - predmetný byt podľa údajov zapísaných na LV č. XXX F. O..Ú.. Ž.. V ďalšej časti je uvedené, že predmetom tejto zmluvy je zriadenie záložného práva k vyššie špecifikovaným nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve záložcu na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom vyplývajúcej zo Zmluvy o úvere č. XXXX XXXXXX zo dňa 25.1.2012 uzatvorenej medzi záložcom a záložným veriteľom, v ktorej sa tieto subjekty dohodli na poskytnutí úveru vo výške 5.000,- € (istina) za celkový úrok vo výške 21,59% z istiny za každý rok na ktorý bola zmluva uzavretá, dohodnutú odplatu vo výške 887,50 € - celkom teda 11.285,- €, pričom zmluva o úvere zo dňa 25.1.2012 tvorí prílohu návrhu na vklad v zmysle tejto zmluvy. K zaisteniu tejto pohľadávky zriaďuje záložca záložné právo k nehnuteľnostiam v prospech záložného veriteľa, ktorý ho za podmienok uvedených v tejto zmluvy prijíma. V čl. 2 označenom Ťarchy je uvedené, že na nehnuteľnostiach viazne ku dňu podpisu zákonné záložné právo na zabezpečenie všetkých pohľadávok podľa § 15 ods. 1 Zák. č. 182/1993 Z.z. N.-XXX/XX-XXX/XX. V čl. 4 predmetnej zmluvy nazvanom - Spôsob speňaženie zálohu je uvedené, že v prípade, že pohľadávka zo zmluvy o úvere zaistená záložným právom k nehnuteľnosti nebude splnená riadne a včas je záložný veriteľ oprávnený uspokojiť sa z výťažku z predaja zálohu. Záloh je možné speňažiť na návrh záložného veriteľa a to akýmkoľvek z nasledovných spôsobov: 1.Predajom nehnuteľnosti v dražbe v zmysle Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov záložný veriteľ je oprávnený uzavrieť zmluvu o vykonaní dražby s dražobníkom podľa vlastného výberu. Záložný veriteľ môže podľa svojho uváženia informovať verejnosť o konaní dražby prostredníctvom médií, príp. iným vhodným spôsobom. 2.Predajom nehnuteľnosti v exekučnom konaní v zmysle Zák.č. 233/1995 Z.z. Exekučný poriadok v znení neskorších predpisov alebo Zák. č. 99/1963 Z.z. Obč. súdny poriadok v znení neskorších predpisov. 3.Priamym predajom, k čomu dáva záložca podpisom tejto zmluvy výslovný súhlas. Priamym predajom sa rozumie predaj nehnuteľnosti tretej osobe, ktorá zaplatí za nehnuteľnosť cenu stanovenú súdnym znalcom z príslušného odboru podľa všeobecne záväzného právneho predpisu upravujúceho oceňovanie nehnuteľností, pričom táto cena sa bude považovať za cenu, za ktorú sa rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti zvyčajne predávajú za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu. O predaji nehnuteľnosti bude záložný veriteľ záložcu dlžníka informovať. Náklady spojené s realizáciou záložného práva (najmä náklady dobrovoľnej dražby, exekučného konania, náklady spojené s oceňovaním nehnuteľnosti v prípade speňaženia podľa bodu 3 tohto článku, notárske poplatky, správne poplatky, poštové náklady (sú súčasťou pohľadávky záložného veriteľa a dlžník záložca sa ich zaväzuje zaplatiť záložnému veriteľovi, pričom ich zaplatenie je zabezpečené záložným právom).

13. Okresný súd Žilina rozsudkom č.k. 8C 224/2015-42 zo dňa 8.2.2016 (č.l. 20 a 229) v právnej veci žalobcu Finance4You a.s. so sídlom Kurisova č. 16, Bratislava, IČO: 43 906 915 proti žalovanej N. P. (v predmetnej veci žalobkyne) o zaplatenie 10.972,- € s príslušenstvom rozhodol tak, že konanie v časti rozdielu pokiaľ sa žalobca pôvodne domáhal zaplatenie 10.972,- € s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne zo sumy 10.972,- € od 3.10.2014 do zaplatenia a výsledne uplatneného predmetu konania

4.687,- € s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne zo sumy 4.687,- € od 3.10.2014 do zaplatenia ako aj v časti uplatnenej zmluvnej pokuty vo výške 620,- € zastavil. Žalovanú zaviazal k povinnosti zaplatiť žalobcovi sumu 4.687,- € s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne zo sumy 4.687,- € od 3.10.2014 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Žalovanej v súvislosti s čiastočným zastavením konania náhradu trov konania nepriznal a žalobcovi náhradu trov konania nepriznal. Z registra tunajšieho súdu súd zistil, že predmetný rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 21.6.2016 a vykonateľnosť dňa 25.6.2016. Z odôvodnenia predmetného rozsudku vyplýva, že žalobca sa žalobou zo dňa 12.2.2014 domáhal voči žalovanej zaplatenia 10.972,- € s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne od 3.10.2014 do zaplatenia, zmluvnej pokuty vo výške 620,- €. Žalobcu odôvodnil tým, že ako veriteľ uzatvoril sa žalovanou ako dlžníkom zmluvu o úvere zo dňa 25.1.2012, na základe ktorej poskytol dlžníkovi úver vo výške 5.000,- €. Zároveň bolo povinnosťou dlžníka úver zaplatiť s úrokom 21,59% a za dohodnutú celkovú sumu vo výške 887,50 € celkovú dlžnú čiastku vo výške 11.285,- € sa dlžník zaviazal splatiť v splátkach. Dlžník zaplatil 313,- €, žalobca sa domáhal 10.972,- € ako rozdielu 11.285,- € a zaplatených 313,- €. Podľa čl. 4 zmluvy má veriteľ právo na zákonný úrok z omeškania a na zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z pôvodnej výšky istiny denne, keďže dlžník sa dostal do omeškania 2.10.2014 tak k 10.12.2014 zmluvná pokuta vo výške 620,- € nepresahuje maximálnu výšku určenú Nariadením vlády SR č. 87/2005 Z.z. Žalovaná sa k veci samej písomne nevyjadrila. Žalovaná na pojednávaní konanom dňa 8.2.2016 (k prednesu návrhu súdneho zmieru v rozsahu zníženého plnenia, ktoré má byť predmetom konania po čiastočnom späťvzati žalobcom - pozn. súdu) nespolupracovala pri uzatváraní zmieru s tvrdením, že organizácia Brániť sa oplatiť jej odporučila advokátku. Vyhlásením na pojednávaní dňa 8.2.2016 žalobca v časti rozdielu plnenia uplatneného v pôvodnej žalobe a výsledne uplatneného predmetu konania, ako aj v časti uplatnenej zmluvnej pokuty vo výške 620,- € vzal žalobu späť, pričom vo veci sa domáhal zaplatenia 4.687,- € s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne zo sumy 4.687,- € od 3.10.2014 do zaplatenia. Súd s poukazom na ust. § 96 ods. 1 OSP vzhľadom na dispozitívny úkon žalobcu rozhodol o zastavení konania v požadovanej časti. Žalovaná na pojednávaní dňa 8.2.2016 sa k veci vyjadrila ako aj osobne vypovedala tak, že požadovať od nej peňažné plnenie pri jej postavení slobodnej matky a onkologického pacienta je nereálne. Predmetnú zmluvu o úvere podpísala, úver si zobrala lebo prerábala byt, pôvodných 5.000,- € od veriteľa dostala, ona na tento úver zaplatila 313,- €. Nerozumela zmluve všetkému ale tento úver si brala, úver ďalej nesplácala lebo stratila prácu, potom sa dozvedela že jej byt ide do dražby. V ďalšej časti odôvodnenia svojho rozhodnutia súd uviedol, že listinné dôkazy predložené žalobcom boli všetky pre súd skutkovo hodnoverné a bolo možné vychádzať z vyhlásenia žalobcu bez jeho dôkazného bremena o čiastočnom splnení dlhu pred začatím konania vo výške 313,- €. Ďalej súd konštatoval, že vzhľadom na uplatnenú pohľadávku iba do výšky istiny úveru súd žiadne plnenie uplatnené z neprijateľných zmluvných podmienok nezaznamenal. Súd taktiež priznal žalobcovi úrok z omeškania podľa § 369 ods. 1 poslednej vety Obch. zákonníka uplatnený podľa predpisov podľa občianskeho práva t.j. vo výške 5,5% ročne a to od splatnosti úveru 3.10.2014 keď sa už žalovaná dostala do omeškania a vyhlásenie predčasnej splatnosti úveru bolo v podrobnostiach podľa dokladovaných listín veriteľa vierohodné. Súd zvažoval povolenie žalovanej splácať dlh v splátkach podľa § 160 ods. 1 OSP v záujme predchádzania sporu v štádiu vykonávacieho konania, keď žalobca poskytuje svoje služby hromadne by nemal byť týmto rozhodnutím príliš ťaživo postihnutý, zároveň keď žalovaná tvrdila svoje sťažené sociálne postavenie, lenže žalovaná tieto svoje tvrdenie nijako bližšie nepreukázala a systematicky prednostne už ani len netvrdila ochotu akéhokoľvek svojho plnenia. V tomto zmysle keď už predmetom konania bol záväzok vrátenia iba skutočnej požičaných a čiastočne vrátených peňazí bez akejkoľvek ďalšej odplaty za úver, keď žalovaná spotrebovala kauzálné cudzie peniaze, súd nemohol takéto kategorické očakávania žalovanej splniť. Podľa názoru súdu by ani neplnilo účel tohto mimoriadneho procesného ustanovenia o odklade splatnosti už splatného dlhu, keby povolil iba symbolické splátky dlhu s neúmerne dlhou dobou splácania. Ani tvrdenie žalovanej, že jej byt ide do dražby podľa dostupných údajov nesúvisí s priebehom tohto sporu, preto súd žalovanej splátky dlhu nepovolil s vedomím, že jej práva sú ďalej upravené predpismi exekučného konania.

14. Medzi sporovými stranami nebolo sporné, že žalobkyňa povinnosť uloženú vyššie uvedeným rozsudkom tunajšieho súdu v súdom stanovenej lehote nesplnila.

15. Zo Zmluvy o postúpení pohľadávky predloženej žalovanými (č.l.360, 308 až 313 spisu) súd zistil, že táto bola uzatvorená medzi spoločnosťou Finance4you a.s. ako postupcom a spoločnosťou B.S.B Consulting plus s.r.o. - žalovaným v rade 2/ ako postupníkom dňa 10.10.2017. V úvodnej časti zmluvy je uvedené, že postupca mal v majetku pohľadávku a postupník prejavil záujem o nadobudnutie pohľadávky, ktoré sú označené v prílohe ako Zmluva o spotrebiteľskom úvere č. 1212 000 001 zo dňa 25.1.2012, Zmluva o záložnom práve zo dňa 25.1.2012, rozsudkom OS Žilina spis. zn. 8C 244/2015, uznesenie OS Žilina spis zn. 7C 140/2013. Zmluva ďalej obsahuje definície pojmov interpretáciu a

výkladové pravidlá, v odseku 2 vyhlásenie bod 2.1, ktorým postupca vyhlasuje, že strata výhody splátok v zmysle úverovej zmluvy nastala dňa 17.9.2012 a dlžník má uhradiť veriteľovi pohľadávku v celkovej výške 5.398,38 €. V ods. 3 predmet zmluvy o postúpení pohľadávky bod 1 postupca postúpil v prospech postupníka za odplatu pohľadávku spolu s právami vyplývajúcimi so zabezpečenia pohľadávky.

16. Žalovaný v rade 2/ listom zo dňa 30.10.2017 adresovaným žalobkyni na adresu jej bydliska (č.l. 218 spisu) oznámil postúpenie pohľadávky a vyzval žalobkyňu na úhradu dlžnej sumy. V uvedenom liste uviedol, že na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 10.10.2017 nadobudol pohľadávku vzniknutú z titulu neuhradenia riadne a včas dlžnej sumy vzniknutej zo zmluvy o spotrebiteľskom úvere č. XXXX XXX XXX zo dňa 25.1.2015 uzatvorenej medzi žalobkyňou ako dlžníkom a obchodnou spoločnosťou Finance4you na obchodnú spoločnosť B.S.B Consulting plus s.r.o. Spolu s pohľadávkou bolo postúpené aj záložné právo na nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v k.ú. Ž. N. A. D. Č.. XXXX a to presne popísaný byt. V závere listu je uvedené, že na základe uvedeného ako nový veriteľ žiada o uhradenie dlhu na uvedené číslo účtu SK XXXXXXXXXXXX XX XX XXXX XXX vedený v Tatrabanke a.s. Celkový dlh činí ku dňu 30.10.2017 sumu 5.894,60 € s uvedením, že nakoľko bolo začaté s výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby dlh už nie je možné hradiť v splátkach, v ďalšom liste bude informovaná o ďalšom postupe. Uvedený list, ktorý žalovaný v rade 2/ zaslal formou doporučenej zásielky sa žalovanému v rade 2/ vrátil z pošty dňa 22.11.2017 s oznámením o uložení zásielky dňa 2.11.2017 (čl 219).

17. Žalovaný v rade 2/ dňa 30.10.2017 ako navrhovateľ dražby vydal písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, kde označil predmet dražby - nehnuteľnosť nachádzajúca sa v k.ú. Ž., E. Ž., okres Ž. a to označením predmetného bytu podľa údajov zapísaných na LV č. XXXX F. O.Ú.. Ž., označil pohľadávku uplatnenú vo výške 5.894,60 €, ako dôvod uviedol - pohľadávka postúpená od pôvodného veriteľa pozostáva z nárokov na základe rozhodnutí: rozsudkom Okresného súdu Žilina spis. zn. 8C 244/2015 z 8.2.2016 - 4.687,- € s 5,05% ročným úrokom z omeškania od 30.10.2014 do zaplatenia, 3.10.2014 ... 4.687,- € + 5,05% k 3.10.2015 + 236,69 = 4.923,69; 3.10.2016 + 248,65 = 5.172,34; 3.10.2017 + 261,20 = 5.433,54; 3.10.2017 + 274,39 = 5.707,93, uznesenia Okresného súdu Žilina spis. zn. 7C 140/2013 z 8.9.2017 ... 617,24 €. Týmto navrhovateľ dražby písomne vyhlasuje, že predmet dražby je možné dražiť, neexistuje k predmetu dražby predkupne právo. Zároveň ako záložný veriteľ písomne vyhlasuje aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona.

18. Dňa 30.10.2017 uzatvorili žalovaný v rade 1/ ako dražobník a žalovaný v rade 2/ ako navrhovateľ dražby Zmluvu č. XX/XXXX o vykonaní dražby na nehnuteľné veci na návrh záložného veriteľa. V článku nazvanom predmet dražby je uvedené, že navrhovateľ dobrovoľnej dražby výslovne prehlasuje, že je veriteľom z titulu identifikovanej dole uvedenej splatnej pohľadávky, keďže k zabezpečeniu tejto pohľadávky bolo riadne v súlade so zákonom zriadenie záložné práva na základe zmluvy oprávnené podal dražobníkovi návrh na výkon dobrovoľnej dražby podľa tejto zmluvy. Ďalej je v zmluve uvedený dlžník s označením identifikačných údajov žalobkyne, ako záložca je uvedená žalobkyňa s označením jej identifikačných údajov. Dôvodom, ktorý bol podaný návrh na vykonanie dražby je uspokojenie splatnej pohľadávky navrhovateľa podľa predchádzajúceho odseku, ktorá navrhovateľovi vznikla na základe nasledovných skutočností: právny titul vzniku pohľadávky navrhovateľa, Zmluva o spotrebiteľskom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 25.1.2012, Zmluva o zriadení záložného práva - označeného žalovaného v rade 2/, pohľadávka navrhovateľa dražby predstavuje 5.894,60 €, príslušenstvo ku dňu podania návrhu na vykonanie dražby je dlžná suma + príslušenstvo 5.894,60 €. Predmet dražby s údajmi uvedenými na LV č. XXXX k.ú. Ž. Y. identifikačnými údajmi žalobkyne ako záložcu, s tým, že zmluva o výkone dražby sa uzatvára na výkon dražby nehnuteľnosti, ktorá je založená v prospech navrhovateľa. V časti označenej čas a miesto plnenia zmluvy je uvedené, že zmluva sa uzatvára na dobu potrebnú k riadeniu vykonaniu dražby a splneniu všetkých povinností dražobníka ustanoveniami Zák. č. 527/2002 Z.z., prípadne ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi. Prihodenie pre predmet dražby bude čiastka 200,- €, dražobná zábezpeka je dohodou zmluvných strán vo výške 10.000,- €, najnižším podaním bude čiastka vo výške 56.340,- €. Licitátor je oprávnený v prípade že na dražbe nebolo urobené ani najnižšie podanie dražbu zrušiť, minimálnym prihodením pre predmet dražby bude čiastka 200,- €. V časti odmena dražobníka, náklady dražby je uvedené, že dražobníkovi patrí odmena vo výške 10% z výťažku dražby, nie však viac ako 20% z výšky a za podmienok dohodnutých v zmluve o vykonaní dobrovoľnej dražby s tým, že predpokladaná maximálna výška nákladov spolu nepresiahne sumu 2.000,- €.

19. Žalovaný v rade 1/ listom zo dňa 31.10.2017 adresovaným žalobkyni formou doporučenej zásielky vyzval žalobkyňu na sprístupnenie nehnuteľnosti. V uvedenom liste je uvedené, že spoločnosť podpísala zmluvu o vykonaní dražby s navrhovateľom - žalovaným v rade 2/, ktorý začal s predajom formou dobrovoľnej dražby a s poukazom na ust. § 12 Zák. č. 527/2002 ako aj § 151 m Obč. zákonníka žiada žalobkyňu o sprístupnenie nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. Ž. popísanej podľa údajov

zapísaných na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Žilina s tým, že predmetná nehnuteľnosť bude ohodnotená súdnym znalcom za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty špecifikovanej nehnuteľnosti pre dobrovoľnú dražbu dňa 22.11.2017 o 10.30 hod. Zároveň požiadal žalobkyňu o poskytnutie dokumentácie nehnuteľnosti, poskytnutie informácie o právach a záväzkoch, ktoré má odovzdať súdnemu znalcovi v deň ohliadky. V prípade, že dňa 22.11.2017 o 10.30 hod. nesprístupní nehnuteľnosť súdnemu znalcovi, uplatní voči nej nárok na zaplatenie vzniknutej škody ktorú spôsobí a vykoná súdnoznalecký posudok z dostupných informácií s poukazom na ust. § 12 ods. 3 Zák. č. 527/2002 Z.z. Uvedené oznámenie bolo žalobkyňi doručené dňa 7.11.2017.

20. Na vyššie uvedené oznámenie žalobkyňa reagovala listom zo dňa 8.11.2017 adresovaným žalovanému v rade 1/, v ktorom uviedla, že v určenom termíne nie je na území SR, odchádza za prácou a nemôže sprístupniť nehnuteľnosť. Zároveň uviedla, že chce požiadať o neodôvodnené obťažovanie jej susedov a tým ju nevystavovať zbytočnému stresu pri jej práci, do zahraničia odchádza 10.11.2017 a jej návrat je 2.3.2018. Túto prácu ťažko získala aby sa zbavila dlhov, nakoľko v SR nie je možnosť vykonávať prácu za dobré finančné ohodnotenie.

21. Z dokladov predloženými žalovanými na č.l. 234 až 238 spisu a zároveň z pripojeného spisu 41Csp 259/2017 mal súd za preukázané, že žalobkyňa podaním doručeným súdu dňa 7.11.2017 doplneným na výzvu súdu dňa 7.12.2017 podala proti žalovaným v rade 1/ Finance4you a.s., v rade 2/ San & Drum Invest s.r.o. návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podľa ust. § 324 a nasl. CSP, ktorým by súd nariadil žalovanému v rade 1/ a v rade 2/ zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX F. O.Ú.. Ž. a to predmetného bytu a podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku a to do právoplatného skončenia súdneho konania. Svoj návrh skutkovo odôvodňovala tým, že so žalovaným v rade 1/ uzatvorila dňa 25.1.2012 zmluvu o pôžičke vo výške 5.000,- €, predmetnú zmluvu uzatvorila pretože prerábala byt, v zmluve však všetkému nerozumela a v časovej a finančnej tiesni úver vzala. Prvú splátku uhradila 27.1.2012 a o 2 mesiace prišla o prácu, žalovaného v rade 1/ informovala o nepriaznivej situácii. Dňa 8.2.2016 bol vydaný rozsudok Okresného súdu Žilina č.k. 8C 224/2015-42 v ktorom okresný súd v časti konanie zastavil a uložil žalobkyňi povinnosť zaplatiť žalovanému v rade 1/ sumu 4.687,- € s prísli. Svojho dlhu si je vedomá, preto si našla prácu v zahraničí. Týždeň pred odchodom do zahraničia prišiel žalobkyňi list od žalovaného v rade 2/ o sprístupnenie bytu za účelom ohliadky a spracovania súdnoznaleckej dokumentácie. Žalovaného v rade 2/ kontaktovala že odchádza do zahraničia, aby mohla splatiť svoj dlh. Napriek tomu prišla súdna znalkyňa, ktorá však reálne prehliadku bytu nevykonala, dcéra žalobkyne však utrpela psychické zaťaženie, nakoľko sa bojí že prídu o byt, preto žalobkyňa žiada o vydanie neodkladného opatrenia. Ako dôkazy k pôvodnému návrhu uviedla zmluvu o úvere, oznámenie o dobrovoľnej dražbe a k doplnenému návrhu rozsudok č.k. 8C 244/2015-42, podací lístok zo dňa 8.11.2017, protokol o vykonaní súdnoznaleckej prehliadky, oznámenie o dobrovoľnej dražbe.

22. Tunajší súd uznesením č.k. 41Csp 259/2017-66 zo dňa 10.1.2018 návrh žalobkyne o nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

23. Dňa 30.11.2017 žalovaný v rade 1/ vyhotovil písomné Oznámenie o dobrovoľnej dražbe, ktoré obsahovalo označenie dražobníka, navrhovateľa dražby, dátum konania dražby 15.1.2018, čas konania dražby 11.00 hod., oznámenie, že ide o prvé kolo dražby, predmet dražby, predmetná nehnuteľnosť popísaná v zmysle údajov zapísaných na LV č. XXXX F. O.Ú.. Ž., opis predmetu dražby, práva a záväzky viaznuce na predmete dražby, spôsob stanovenia ceny predmetu dražby, znalecký posudok ktorý vypracovala Ing. Zuzana Ponechalová č. ZP 101/2017, znalec stanovil cenu predmetu dražby na cenu 62.600,- €. Najnižšie podanie 56.340,- €, minimálne prihodenie 200,- €, dražobná zábezpeka 10.000,- €. Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky s uvedením čísla účtu na zloženie dražobnej zábezpeky, lehotu na zloženie dražobnej zábezpeky do otvorenia dražby, spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením, ohliadku predmetu dražby - prvý termín 4.1.2018 o 12.30 hod., druhý termín 10.1.2018 o 12.30 hod., miesto ohliadky, organizačné opatrenia, nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby, podmienky odovzdania predmetu dražby, poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 Zák. č. 527/2002 Z.z. a meno notára, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou JUDr. Dagmar Hudecová. V závere oznámenia o dobrovoľnej dražbe je uvedené, že v súlade s § 17 ods. 8 Zák. č. 527/2002 musí byť rovnopis oznámenia o dražbe uložený u dražobníka, podpísaný navrhovateľom dražby, podpis navrhovateľa dražby musí byť úradne osvedčený. Podpis štatutárneho zástupcu navrhovateľa dražby bol úradne osvedčený dňa 30.11.2017 notárkou Dagmar Hudecovou. Z originálu dražobného spisu predloženom žalovaným v rade 1/ na pojednávaní súd zistil, že oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 18/2017 je založené v dražobnom spise, je opatrené osvedčovacou doložkou a tvorí súčasť notárskej zápisnice N XX/XXXX.

24. Oznámenie o dobrovoľnej dražbe spolu so znaleckým posudkom bolo žalobkyni doručované spolu so sprievodným listom a doporučenou listovou zásielkou zo dňa 4.12.2017, ktorá sa žalovanému v rade 1/ z poštového úradu vrátila s podpisom o prijatí zásielky dňa 8.12.2017 (č.l. 215, č.l. 295). Fotokópie uvedených listín zodpovedajú originálu predloženému právnu zástupkyňou žalovaného v rade 1/ na pojednávaní.

25. Žalovaný v rade 1/ doporučenou listovou zásielkou adresovanou Mestskému úradu Žilina zaslal Oznámenie o dražbe, doporučenou listovou zásielkou ktorá bola Mestskému úradu Žilina doručená dňa 7.12.2017. Mesto Žilina listom zo dňa 16.1.2018 oznámilo žalovanému v rade 1/, že na základe o jeho žiadosti o zverejnenie oznámenia o dobrovoľnej dražby zn. 18/2017 dňa 7.12.2017 predmetné oznámenie bolo zverejnené na úradnej tabuli Mesta Žilina, na internetovej stránke Mesta Žilina od 11.12.2017 do 15.1.2018, zvesené 16.1.2018 (č.l. 297).

26. Žalobkyňa dňa 8.12.2017 vložila na účet žalovaného v rade 1/ sumu 500,- € (č.l. 21), žalobkyňa dňa 8.1.2018 vykonala prostredníctvom B. A. vklad v hotovosti vo výške 500,- € v prospech účtu žalovaného v rade 1/ (č.l. 23). Žalobkyňa dňa 12.1.2018 vykonala v prospech účtu žalovaného v rade 1/ vklad vo výške 3.700,- € (č.l. 22), celkovo uhradila na účet žalovaného v rade 1/ sumu 4.700,- € pred vykonaním dražby, čo medzi stranami sporu nebolo sporné.

27. Medzi sporovými stranami nebolo sporné, že pred vykonaním dražby prebehla medzi žalobkyňou a žalovaným v rade 1/ mimosúdna komunikácia. Dňa 8.1.2018 o 20.25 hod. bola žalobkyni odoslaná SMS-správa v znení: Dobrý večer p. P.. Chcem Vás upozorniť, že keď do 15.1.2018 nebude uhradená celá dlžná suma + náklady dražobnej spoločnosti, tak sa dražba vykoná. (č.l. 216). Žalobkyňa SMS-správou zo dňa 11.1.2018 o 23.19 hod. reagovala v znení: Dobrý večer, zajtra chcem vyplatiť svoj dlh a preto by som vás chcela poprosiť o celú dlžnú sumu + náklady, aby sa dražba nekonala. Taktiež číslo účtu - všetko žiadam zasláť na mailovú adresu uvedenú v SMS. Žalovaný v rade 1/ mailom zo dňa 13.1.2018 na žalobkyňou označenú mailovú adresu adresovaným žalobkyni uviedol, že ako dražobník na základe zmluvy o vykonaní dražby s navrhovateľom dražby B.S.B. Consulting plus s.r.o. jej oznamuje celkovú výšku pohľadávky, pohľadávka B.S.B.Consulting plus s.r.o. je suma 5.894,60 €, uhradené 4.700,- €, potrebné uhradiť 1.194,60 €. Odmena a náklady dražobnej spoločnosti je suma 3.793,- € - celková dlžná suma pohľadávky je 4.987,60 € a to ku dňu 15.1.2018, záväzok je potrebné platiť platbou v prospech uvedeného účtu. Po zaplatení jej záväzok v súlade s § 19 ods. 1, písm. k) Zák. č. 527/2002 zanikne splnením a to s účinkami priamo veriteľovi. V závere je uvedené, že pre úplnosť dodáva, že peňažný záväzok platený prostredníctvom banky je splatený pripísaním sumy peňažného záväzku na účet dražobníka v jeho banke. Po splnení záväzku bude vydané potvrdenie o splnení záväzku a upustenie od dražby a taktiež podaná žiadosť o výmaz záložného práva do katastra. Po uvedenej komunikácii už žalobkyňa na zaplatenie dlhu neuhradila žiadnu platbu.

28. Dražba predmetnej nehnuteľnosti sa konala dňa 15.1.2018 o 11.00 hod. v zasadacej miestnosti v Bratislave, Dunajská 2304/2, 2.poschodie č. domu 229, priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou A. A. XXXX/XXXX, A. XXXX/XXXX A. JUDr. Dagmar Hudecovou so sídlom Dunajská č. 8 v Bratislave.

29. Z vyššie uvedenej notárskej zápisnice o osvedčení priebehu dražby je uvedené, že navrhovateľom dražby je B.S.B Consulting plus s.r.o. so sídlom Habsburská 25, Bratislava, IČO: 50 653 041 - žalovaný v rade 2/. Dražobník vyhlásil, že navrhovateľ dražby v súlade s § 7 Zák. č. 527/2002 Z.z. o Dobrovoľných dražbách v platnom znení písomne vyhlásil, že je možné predmet dražby dražiť a že sú splnené všetky podmienky pre vykonanie dražby. Dražobníkom je Sun&Drum Invest s.r.o. so sídlom Dunajská 2304/4, 811 08 Bratislava - žalovaný v rade 1/. Dražobník vyhlásil že v súlade s § 3 Zák.č. 527/2002 Z.z. je možné predmet dražby dražiť. Dražobník vyhlásil, že sú splnené podmienky pre vykonanie dražby. Predmetom dražby sú nehnuteľnosti v k.ú. Ž. N. A. D. Č.. XXXX, zároveň sú bližšie popísané predmetné nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne podľa predmetného LV. V ďalšej časti notárskej zápisnice je uvedený opis predmetu dražby dispozičné riešenie a opis stavu predmetu dražby, zároveň sú uvedené práva a záväzky viazané na predmete dražby, okrem zákonného záložného práva v zmysle § 15 Zák. č. 182/93 Z.z. je uvedený na podiel vlastníka - žalobkyne záložná zmluva v prospech záložného veriteľa B.S.B Consulting plus s.r.o., Zmluva o postúpení pohľadávky 6040/17 a ďalších celkovo 11 exekučných príkazov zriadením exekučného záložného práva s označením č. exekučného spisu a súdneho exekútora. Ďalej je v zápisnici uvedené, že najnižšie podanie je stanovené na sumu 56.340,- €, min. prihodenie 200,- €, dražobná zábezpeka 10.000,- €, lehota na zloženie dražobnej zábezpeky do otvorenia dražby, licitátorom dražby je G. W. T. s uvedením osobných údajov. V čl. 2 notárskej zápisnice je uvedené, že na základe oznámenie o dražbe zo dňa 30.11.2017 bola dražba vyhlásená dražobníkom a uverejnená v notárskom centrálnom registri dražieb dňa 1.12.2017 pod č. A. XXXX/XXXX v zmysle oznámenie sa dražba konala dňa 15.1.2018 o 11.00 hod. v priestoroch spoločnosti v Bratislava,

Dunajská 2304/4, 2.poschodie, č.dv. 229. Oznámenie o dražbe uverejnené v notárskom centrálnom registri dražieb dňa 1.12.2017 tvorí prílohu tejto notárskej zápisnice. Do zoznamu účastníkov dražby, ktorí doložili doklad o zložení dražobnej zábezpeky a písomné čestné vyhlásenie o tom, že nie sú osobou vylúčenou z dražby sa zapísali 10 účastníci. Po zápise do zoznamu účastníkov dostali dražobné čísla 1 až 11, číslo 10 bolo vrátené účastníkovi dražby, ktorý sa dražby rozhodol nezúčastniť. Ďalej v uvedenom článku notárskej zápisnici je popísaný celkový priebeh dražby, v závere je uvedené, že licitátor zopakoval výšku posledného a najvyššieho podania urobené účastníkom dražby s poradovým číslom 5 vo výške 69.000,- € a potom vyhlásil, že po splnení podmienky stanovenej v ust. § 20 ods. 7 zák. udeľuje účastníkovi dražby s poradovým č. 5 za cenu vo výške 69.000,- € príklep. Licitátor vzápätí oznámil, že vydražiteľom sa stal účastník dražby s poradovým číslom 5, ktorý vydražil predmet dražby za cenu vo výške 69.000,- €, ktorá bola najvyšším podaním, následne licitátor dražbu ukončil. Udelením príklepu bola dražba ukončená o 11.30 hod. V čl. 3 zápisnice notárka osvedčila, že vydražiteľom predmetu dražby sa stal P. J. s uvedením osobných údajov účastníka dražby - žalovaný v rade 3/ za cenu dosiahnutú vydražením vo výške 69.000,- €. V čl. 4 je uvedené, že voči priebehu dražby neboli vznesené žiadne námietky. Čl. V obsahuje poučenie podľa §§20,21 ods.2 až 6, 24 písm.l,29 ods. 1 Zákč. 527/2002 Z.z. V čl. 6 zápisnice je uvedené, že táto notárska zápisnica je verejnou listinou, o ktorej patrí domienka pravdy, pravosti a správnosti a v prípade uhradenia ceny dosiahnutej vydražením zo strany vydražiteľa bude podkladom pre zápis vlastníckeho práva v prospech vydražiteľa na liste vlastníctva č. XXXX F. O..Ú.. Ž.. 30. Vyššie uvedená notárska zápisnica bola žalobkyni zaslaná doporučeným listom, ktorý prevzala dňa 19.1.2018 (čl. 296).

31. V súčasnej dobe je ako vlastník predmetných nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Ž. zapísaných na LV č. XXXX Y. to predmetného bytu a podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku zapísaný žalovaný v rade 3/. Ako titul nadobudnutia je uvedené Z555/18 Osvedčenie o dražbe N31/2018 NZ 1127/2018, NCRIS 1129/2018-659/18. V poznámke je uvedené - nadobudnuté dobrovoľnou dražbou.

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

33. Podľa § 21 ods. 2 Zák.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; 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).

34. Podľa § 21 ods. 4 Zák.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.

35. Zo zreteľom na to ako a čím žalobkyňa skutkovo odôvodňovala žalobu a čoho sa domáhala, je zrejmé, že uplatnila žalobu v zmysle ust. § 137 písm. d) CSP, kde prípustnosť žaloby priamo vyplýva z vyššie citovaného ust. § 21 ods. 2 Zák. č. 527/2002 Z.z. Zároveň mal súd za preukázané, že žalobkyňa podala predmetnú žalobu v 3 mesačnej prekluzívnej lehote, ktorá začala plynúť dňom udelenia príklepu žalovanému v rade 3/, t.j.15.1.2018, žaloba bola podaná na súd dňa 20.3.2018. Zo samotného ustanovenia § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva iba to, kto je takýto druh žaloby oprávnený podať, v danej veci ju žalobkyňa podávala ako osoba, ktorá tvrdila, že bola dotknutá na svojich právach a zároveň bola pôvodným vlastníkom predmetu dražby. Žalobkyňa v žalobe označila žalovaného v rade 1/ ako dražobníka, žalovaného v rade 2/ ako navrhovateľa dražby a žalovaného v rade 3/ ako vydražiteľa. Strany sporu boli teda označené v súlade s ust. § 21 ods. 4 Zák.č. 527/2002 Z.z.

36. Pri právnom posudzovaní veci, vzhľadom na dôvody uvedené žalobkyňou a vznesené námietky, súd vychádzal z nasledovných zákonných ustanovení.

37. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

38. Podľa § 151b Občianskeho zákonníka

(1) Záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na huteľnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona.

(2) V zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh.

(3) V zmluve o zriadení záložného práva sa určí najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky.

39. Podľa § 151c ods. 3 Občianskeho zákonníka záložné právo prechádza pri prevode alebo prechode pohľadávky zabezpečenej záložným právom na nadobúdateľa pohľadávky. To platí aj vtedy, ak ide o inú zmenu v osobe oprávnenej zo zabezpečenej pohľadávky.

40. Podľa § 151e ods. 2 Občianskeho zákonníka záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon 3c) neustanovuje inak.

41. § 151j Občianskeho zákonníka ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, 3e) alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, 3f) ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.)

42. Podľa § 151l 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. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

43. Podľa § 3 ods. 6 Zák.č. 527/2002 Z.z. dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2 000,- €.

44. Podľa § 7 ods. 1, 2 6ák.č. 527/2002 Z.z. navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len "záložný veriteľ"), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. 9). Navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

45. Podľa § 10 ods. 1 Zák.č. 527/2002 Z.z. písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu. 11).

46. Podľa § 106 ods. 1 písm. a) CSP ak nejde o doručovanie do elektronickej schránky podľa osobitného predpisu, o doručovanie v osobitných prípadoch podľa § 107 ods. 2 a adresát neuviedol inú adresu na doručovanie, doručuje súd písomnosti fyzickej osobe na adresu evidovanú v registri obyvateľov Slovenskej republiky alebo adresu miesta pobytu cudzinca na území Slovenskej republiky podľa druhu pobytu cudzinca, podľa § 111 CSP

(1) Do vlastných rúk sa doručuje tak, že adresát potvrdí prijatie písomnosti na potvrdení o doručení písomnosti (ďalej len "doručenka"); údaje v doručení sa považujú za pravdivé, ak nie je dokázaný opak. Doručenka je verejnou listinou.

(2) Do vlastných rúk sa doručujú písomnosti, pri ktorých tak ustanovuje zákon, a písomnosti, pri ktorých to nariadi súd.

(3) Ak nemožno doručiť písomnosť na adresu podľa § 106, písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky súdu za doručenú, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

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

48. Podľa § 11 ods. 4 Zák.č. 527/2002 Z.z. ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli 11b) v časti určenej pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

49. Podľa § 12 Zák.č. 572/2002 Z.z.

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom

predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) 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.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

(5) Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

(6) Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

50. Podľa § 16

(1) Dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom; to neplatí, ak ide o majetok štátu, ak je dražobníkom orgán štátnej správy, alebo ak ide o majetok územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom tento územný samosprávny celok alebo ak je dražobníkom navrhovateľ dražby.

(2) Zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

(3) Ak navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, zmluva o vykonaní dražby musí ďalej obsahovať dôvod konania dražby a meno, priezvisko, trvalý pobyt vlastníka predmetu dražby, ak je fyzickou osobou; ak je vlastník predmetu dražby právnická osoba, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať názov alebo obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo, ak je pridelené.

51. Podľa § 17 ods. 1 Zák.č. 527/2002 Z.z. dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie

a) označenie dražobníka a navrhovateľa dražby,

b) miesto, dátum a čas otvorenia dražby,

c) či ide o opakovanú dražbu,

d) označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viazaných a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a jeho odhadnutú alebo zistenú cenu,

e) najnižšie podanie a minimálne prihodenie, ktoré môže účastník dražby urobiť,

f) ak požaduje zloženie dražobnej zábezpeky, spôsob a lehotu na jej zloženie, číslo účtu a adresu miesta, kde má byť dražobná zábezpeka zložená, čo je dokladom o zložení dražobnej zábezpeky, výške dražobnej zábezpeky, a spôsob jej vrátenia; či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom,

g) ak je prípustný aj iný spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením ako úhrada v hotovosti, uvedenie tohto spôsobu; spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením nesmie byť pre vydražiteľa spojený s nadbytočnými ťažkosťami,

h) dátum a čas vykonania obhliadky predmetu dražby, pri hnutelných veciach tiež miesto konania obhliadky a organizačné opatrenia na zabezpečenie obhliadky,

i) pri spoločnej dražbe poradie, v akom budú jednotlivé predmety dražby dražené,

j) podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi,

k) meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou, ak to vyžaduje tento zákon (§ 20 ods. 13),

l) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6.

52. Podľa § 19 ods. 1 písm.k) Zák.č. 527/2002 Z.z. dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a dlžník alebo vlastník predmetu dražby pred dražbou zloží dražobníkovi na účely splnenia dlhu sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby v rozsahu, v akom je povinný ich znášať; dražobník je oprávnený prijať plnenie popri veriteľovi.

53. Podľa § 25 Zák.č. 527/2002 Z.z.

(1) Ak nie je v zmluve o vykonaní dražby dohodnuté inak, náklady dražby sa hradia z výťažku dražby. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, náklady dražby sa hradia z výťažku dražby v rozsahu povinnosti vlastníka predmetu dražby znášať ich náhradu.

(2) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, vlastník predmetu dražby znáša odmenu dražobníka najviac v rozsahu 10% z výťažku dražby, nie však viac ako 20% z výšky pohľadávky. Ak sa upustilo od dražby z dôvodu plnenia dlhu, vlastník predmetu dražby znáša odmenu dražobníka v rozsahu najviac 3% z vymáhanej pohľadávky a po doručení oznámenia o dražbe vlastníkovi predmetu dražby 10% z vymáhanej pohľadávky. Odmena dražobníka je najviac 33 193, 92 eura zvýšených o 1% z ceny dosiahnutej vydražením, presahujúcej 331 939,19 €.

54. Podľa § 2 písm.i) Zák.č. 527/2002 Z.z. na účely tohto zákona sa rozumie nákladom dražby odmena dražobníka a náklady účelne vynaložené dražobníkom na materiálne a organizačné zabezpečenie prípravy a priebehu dražby; medzi náklady účelne vynaložené dražobníkom patria aj primerané náklady na zabezpečenie informovanosti o dražbe vrátane informácií v tlači, náklady na uverejnenie oznámenia o dražbe spôsobom v mieste obvyklým, ako aj náklady vynaložené dražobníkom na zvýšenie jeho poistného za poistenie zodpovednosti za škodu, ak s ohľadom na hodnotu draženej veci bolo nutné dohodnúť zvýšenie poistného dražobníka o viac než 10% pôvodného poistného, odmena a náhrada hotových výdavkov notára v prípade jeho účasti na dražbe.

55. Súd v konaní postupoval v zmysle § 191 CSP, podľa ktorého dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo. Rozhodnutie bolo vydané v súlade s ustanovením § 215 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

56. Medzi sporovými stranami nebolo sporné, že právny predchodca žalovaného v rade 2/ ako veriteľ uzatvoril so žalobkyňou ako dlžníčkou úverovú zmluvu, na základe ktorej poskytol žalobkyňi úver výške 5.000 Eur a na zabezpečenie pohľadávky veriteľa uzatvorili zmluvné strany zároveň zmluvu o zriadení záložného práva k označeným nehnuteľnostiam, ktoré boli vo vlastníctve žalobkyne. Taktiež medzi sporovými stranami nebolo sporné, že žalobkyňa ako dlžníčka nespĺcala úver riadne a včas a z poskytnutého úveru zaplatila len 313 Eur a právny predchodca žalovaného v rade 2/ si uplatnil nároky vyplývajúce z predmetnej úverovej zmluvy na súde žalobou zo dňa 12.2.2014, ktoré konanie bolo vedené na Okresnom súde Žilina pod sp.zn. 8C 244/2015, ktorý rozsudkom zo dňa 8.2.2016 (uvedenom v bode 13. odôvodnenia tohto rozsudku) rozhodol tak, že žalovanú, v tomto konaní žalobkyňu, zaviazal k povinnosti zaplatiť žalobcovi sumu 4.687,- € s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne zo sumy 4.687,- € od 3.10.2014 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku a že žalobkyňa súdom uloženú povinnosť v lehote stanovenej súdom a ani neskôr nespĺnila. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že pohľadávka voči žalobkyňi, vyplývajúca z predmetnej úverovej zmluvy, bola pôvodným veriteľom na žalovaného v rade 2/ postúpená na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 10.10.2017. Súd považoval za hodnoverné tvrdenia žalovaných, že výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby bol žalobkyňi oznámený právnym predchodcom žalovaného v rade 2/, čo vyplýva aj z tej skutočnosti, že žalobkyňa proti nemu a žalovanému v rade 1/ podala dňa 10.11.2017 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by im súd uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva, pričom sama v návrhu uvádzala oznámenie o dobrovoľnej dražbe, ktoré však žalovaným v rade 1/ bolo vyhotovené až dňa 30.11.2017 a žalobkyňou prevzaté 8.12.2017, z čoho možno vyvodiť, že zo strany právneho predchodcu žalovaného v rade 2/ jej bol oznamovaný výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby, inak by o výkone záložného práva nemala mať vedomosť. Hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva v zmysle uvedeného rozsudku predstavovala 4687 Eur, teda dražbu bolo možné vykonať, s poukazom na ust. § 3 ods. 6 Zák.č. 527/2002 Z.z. Žalobkyňa po Oznámení o dražbe ku dňu konania dražby uhradila sumu 4.700 Eur (platby uvedené v bode 26. tohto odôvodnenia).

57. K dôvodom neplatnosti dražby uvedeným žalobkyňou v písm. A a B žaloby súd uvádza, že z vykonaného dokazovania mal za preukázané, že ku dňu konania dražby pohľadávka žalovaného v rade 2/ nezanikla splnením a neboli splnené podmienky ustanovené v § 19 ods. 1 písm. k) Zák.č. 527/2002 Z.z. pre upustenie od dražby. Na účely splnenia bolo potrebné uhradiť sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby v rozsahu, v akom je dlžník povinný ich znášať. Ku dňu konania

dražby žalobkyňa neuhradila celú súdom priznanú pohľadávku, ktorá predstavovala nielen istinu vo výške priznanej sumy ale aj príslušenstvo, priznané úroky z omeškania. Priznané úroky z omeškania, po prepočte súdom a pri zohľadnení vykonaných úhrad žalobkyňou prestavovali ku dňu 11.1.2018 (deň pred poslednou úhradou) sumu 773,51 Eur. Žalobkyňa teda ku dňu vykonania dražby uhradila len istinu a časť úrokov z omeškania vo výške 13 Eur (4700 - 4687 = 13), zvyšok úrokov z omeškania neuhradila. Náklady dražby v rozsahu v akom ich bola povinná znášať, s poukazom na ust. § 2 písm.i Zák.č. 527/2002. Z.z. predstavujú odmenu dražobníka a náklady účelne vynaložené dražobníkom na materiálne a organizačné zabezpečenie dražby, námietka žalobkyne, že odmena dražobníka nepatrí medzi náklady dražby je neoprávnená, výška odmeny dražobníka vyplýva z ust. § 25 ods. 2 Zák.č. 527/2002 Z.z. Žalobkyňa, ku dňu dražby náklady dražby neuhradila.

58. K dôvodom neplatnosti dražby uvedeným v bode C,D žaloby súd uvádza, že Zákon č. 527/2002 Z.z. v ust. § 3 ods. 6 Zák.č. 527/2002 Z.z. limituje možnosť vykonania dražby nehnuteľnosti sumou 2000 Eur, ďalšie obmedzenia nestanovuje. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že medzi právnym predchodcom žalovaného v rade 2/ a ako veriteľom a žalobkyňou ako dlžníkom bola dňa 25.1.2012 uzavretá zmluva o úvere, na základe ktorej veriteľ poskytol peňažné plnenie dlžníkovi 5000 Eur. Taktiež nebolo sporné, že zároveň uzavreli Záložnú zmluvu, predmetom ktorej bola označená nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobkyne. Z tejto zmluvy jednoznačne vyplýva, že ide o zabezpečenie a uspokojenie pohľadávky veriteľa, ktorá vznikla na základe zmluvy o úvere 1212000001 zo dňa 25.1.2012., ktorej výška bola v zmluve špecifikovaná. Súd poukazuje na úpravu záložného práva obsiahnutú v ust. § 151a - až 151me Občianskeho zákonníka. Pre zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti na základe zmluvy je potrebné rozlišovať právny dôvod nadobudnutia záložného práva a právny spôsob jeho nadobudnutia. Zmluva o zriadení záložného práva (záložná zmluva) predstavuje tzv. právny dôvod nadobudnutia záložného práva. Aj keď z takejto zmluvy vznikajú jej účastníkom práva a povinnosti, ku vzniku záložného práva podľa nej ešte nedochádza, ten nastáva až vkladom záložného práva do katastra nehnuteľnosti. K uzatvoreniu záložnej zmluvy je potrebné, aby jej účastníci v nej určili (ako tzv.podstatné náležitosti) predmet záložného práva a pohľadávku, ktorú záložné právo zabezpečuje. Záložná zmluva uzatvorená medzi právnym predchodcom žalovaného v rade 2/ a žalobkyňou tieto náležitosti spĺňa. Záložná zmluva je riadne podpísaná žalobkyňou ako záložcom a dlžníkom a je aj presne špecifikovaná pohľadávka veriteľa, ktorú zabezpečuje, ide o právny úkon, ktorý je jasný, určitý a zrozumiteľný a vyjadruje vôľu jej účastníkov. Výkladom je možné zistiť iba obsah právneho úkonu, ale nemožno prejav vôle doplňovať alebo meniť. Na základe predloženej listiny je teda nesporné, že vôľou strán, a to aj žalobkyne ako dlžníka a spotrebiteľa, bolo uzavrieť záložnú zmluvu na zabezpečenie a uspokojenia pohľadávky veriteľa, ktorá vznikla zmluvou o úvere č. 1212000001 zo dňa 25.1.2012. K platnosti zmluvy o zriadení záložného práva však zákon nevyžaduje, aby bola daná „proporcia“ medzi výškou pohľadávky a hodnotou veci, ktorá má byť založená. Okolnosť, že záloh má prípadne väčšiu (aj niekoľkonásobne) alebo menšiu hodnotu, ako je hodnota zabezpečovanej pohľadávky, preto na platnosť záložnej zmluvy nemôže mať vplyv. Na základe predložených listinných dôkazov súd nezistil ani žiaden dôvod absolútnej neplatnosti právneho úkonu, a to záložnej zmluvy. K vzniku záložného práva v danej veci došlo vkladom do katastra nehnuteľnosti - Q. XXX/XXXX z 31.1.2012. Záložné právo má, ako vyplýva najmä z ust. § 151a Občianskeho zákonníka, v prvom rade funkciu zabezpečovaciu, zabezpečuje pohľadávku záložného veriteľa už od okamžiku svojho vzniku, vedie (motivuje) dlžníka k tomu, aby pohľadávku záložného veriteľa dobrovoľne splnil a záložnému veriteľovi poskytuje istotu, že sa bude môcť uspokojiť zo zálohu, ak nebude jeho pohľadávka riadne a včas splnená. Ak nebola pohľadávka záložného veriteľa riadne a včas splnená, uplatní sa uhradzovacia funkcia záložného práva. Ani z osobitných predpisov, ktoré upravujú spotrebiteľské vzťahy, a to či už § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, Zákon č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, Zák.č. 129/2010 o spotrebiteľských úveroch a ďalšie nevyplýva, že tento zabezpečovací inštitút je neprípustný spôsob zabezpečenia pohľadávky, ktorá vyplýva zo spotrebiteľskej úverovej zmluvy. Aj zo samotnej smernice Rady 93/13/ EHS vyplýva, že neprijateľnou podmienkou nemôže byť taká dohoda, ktorá preberá obsah zákonnej úpravy, tak ako to je aj v tomto prípade, pokiaľ ide o záložné právo a záložnú zmluvu upravené v § 151a a 151b Občianskeho zákonníka. Na základe týchto skutočností je teda zrejme, že záložná zmluva je zabezpečovací inštitút podľa ustanovení Občianskeho zákonníka, ktorý je možné použiť aj v spotrebiteľských vzťahoch a nespôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa a tento inštitút zabezpečuje a uspokojuje pohľadávku veriteľa, na ktorej zabezpečenie bola uzavretá záložná zmluva. V danej veci pristúpil právny predchodca žalovaného v rade 2/ k výkonu záložného práva až po tom, čo žalobkyňa neuhradila pohľadávku vyplývajúcu z úverovej zmluvy, ktorá mu bola priznaná právoplatným a vykonateľným rozhodnutím súdu a to jedným zo spôsobov uvedených v záložnej zmluve - predajom na dražbe v zmysle zák.č. 527/2002 Z.z. Súd

sa v celom rozsahu stotožnil s argumentáciou žalovaných, najmä žalovaného v rade 3/ uvedenou k predmetným námietkam žalobkyne v ich písomných vyjadreniach (bod 4. tohto odôvodnenia), že ochrana obydlija, na ktorú žalobkyňa kladie dôraz nie je bezhraničná a v ďalšom na ňu odkazuje, nakoľko nepovažuje za potrebné vzhľadom k jej rozsiahlosti ju duplicitne uvádzať. Záverom súd zdôrazňuje, že dobrovoľná dražba má oporu v zákonnej úprave, sleduje legitímny cieľ, ktorým je plnenie uhradzovacej funkcie záložného práva a keďže žalobkyňa neuhradila svoj dlh žalovanému v rade 2/ z úverovej zmluvy, judikovaný aj rozhodnutím súdu nemožno ju považovať za neprímeranú.

59. K dôvodom neplatnosti dražby uvedeným v bode E žaloby súd uvádza, že z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že pohľadávka voči žalobkyňi, vyplývajúca z predmetnej úverovej zmluvy, bola pôvodným veriteľom na žalovaného v rade 2/ postúpená na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 10.10.2017. Oznámenie o postúpení pohľadávky bolo žalobkyňi doručované žalovaným v rade 2/ formou doporučenej listovej zásielky tak ako je to uvedené v bode 16. tohto odôvodnenia, ktorá sa žalovanému v rade 2/ vrátila z pošty dňa 22.11.2017 s oznámením o uložení zásielky dňa 2.11.2017 (čl 219). Uvedeným dňom s poukazom na ust. § 111 ods. 3 CSP sa uvedená písomnosť - oznámenie o postúpení pohľadávky považuje za doručenú. K ďalšej námietke uvedenej v tomto bode súd poukazuje na bod 56. odôvodnenia tohto rozsudku.

60. K dôvodom uvedeným v bode F žaloby súd uvádza, že žalovaný v rade 1/ určil miesto a čas konania verejnej dražby v súlade s § 11 ods. 1 Zák.č. 527/2002 Z.z. a námietku žalobkyne nepovažoval za opodstatnenú a stotožnil sa s argumentáciou žalovaných uvedenou v ich vyjadrení k tejto námietke. Určenie miesta dražby vo vzdialenejšom meste nemusí automaticky znamenať pri realizácii dražby znížený záujem. Dražba sa konala v hlavnom meste SR, v ktorom prechodne prebýva veľký počet obyvateľov SR, vrátane Žilinského kraja. O tom, že miesto a čas konania dražby bol zvolený správne svedčí aj počet účastníkov dražby, tak ako je to uvedené v notárskej zápisnici bod. odôvodnenia tohto rozsudku, čo napokon viedlo aj k úspešnosti dražby, keď aj sám vydražiteľ je obyvateľom Žiliny.

61. K dôvodom uvedeným v bode G žaloby súd uvádza, že z vykonaného dokazovania mal za preukázané, že žalobkyňa bola zo strany žalovaného v rade 1/ vyzvaná listom zo dňa 31.10.2017, ktorý prevzala dňa 7.11.2017 na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 22.11.2017 o 10.30 hod. za účelom ohodnotenia súdnym znalcom, pričom bola upozornená s odkazom na ust. §12 ods. 3 Zák.č. 527/2002 Z.z., že ak neumožní vykonanie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Termín ohliadky bol stanovený v súlade s ust. § 12 ods. 2 Zák.č. 527/2002z.z. Žalobkyňa v stanovenom termíne predmetnú nehnuteľnosť nespístupnila s oznámením, že v uvedenom čase bude v zahraničí. ňou tvrdená skutočnosť, navyše žalovanému v rade 2/ ani nepreukázaná, neznamená, že žalovaný v rade 2/ bol povinný určiť iný termín ohliadky, navyše ak žalobkyňa, ktorá tvrdila, že v byte býva so svojou dcérou, mohla sprístupnenie bytu zabezpečiť. Znalecký posudok, ktorý bol vypracovaný za účelom ohodnotenia nehnuteľnosti bol žalobkyňi zaslaný spolu s Oznámením o dražbe dňa 5.12.2015, teda v lehote stanovenej v § 12 ods. 4 Zák.č. 527/2002 Z.z., ktorú zásielku žalovaná prevzala dňa 8.12.2017. Voči znaleckému posudku mala žalobkyňa právo v zmysle ust. § 12 ods. 5 Zák.č.527/2002 Z.z. do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Toto svoje právo však neuplatnila, s neskorším tvrdením, že jej znalecký posudok nebol doručený a podpis na doručenke, ktorú doložili žalovaní nie jej podpisom. V tejto súvislosti súd uvádza, že v zmysle ust. § 111 ods. 1 CSP sa údaje na doručenke považujú za pravdivé, ak nie je dokázaný opak. Doručenka je verejnou listinou. Žalobkyňa svoje tvrdenia nijakým spôsobom nepreukázala a na ich preukázanie ani nenavrhol vykonať žiadne dokazovanie. Súd vychádzal z pravdivosti údajov na doručenke, ktorá je verejnou listinou. Žalovaný v rade 1/ postupoval pri ohodnotení predmetu dražby v súlade so zákonom. Ak žalobkyňa v žalobe všeobecne namieta spôsob akým znalec určil všeobecnú hodnotu predmetu dražby, resp. ak namieta že znalec pri vypracovaní znaleckého posudku nepostupoval správne, keď sama v žalobe uvádza, že pri dražbe sa má vychádzať z trhovej hodnoty nehnuteľnosti s prihliadnutím na jej neskoršie zhodnotenie, čo v znaleckom posudku vypracovanom Ing. Zuzanou Ponechalovou č. 236/2017 absentuje, toto zároveň vyvracia jej tvrdenie o tom, že jej znalecký posudok nebol doručený, súd však poukazuje na to, že sama táto skutočnosť nezakladá porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách zo strany žalovaného v rade 1/, pretože tento žiadnu zo svojich zákonných povinností nezanedbal. Súd len na doplnenie uvádza, že všeobecná hodnota predmetu dražby stanovená znaleckým posudkom je vždy len znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorá by mala byť dosiahnutá na trhu v podmienkach voľnej súťaže. Nie je to teda skutočná hodnota predmetu dražby, pretože skutočnú hodnotu predmetu dražby je možné zistiť len prostredníctvom voľnej súťaže a trhu, kedy dôjde k stretu ponuky a dopytu a vygenerovaniu trhovej ceny. V tejto súvislosti je nepochybné, že verejná dražba podľa

Zákona o dobrovoľných dražbách je miestom takejto voľnej súťaže, kde sa v danom čase stretnú ponuky záujemcov o predmet dražby a výsledkom je stanovenie trhovej ceny, t.j. najvyššej ceny, za ktorú je predmet dražby v čase jej konania možné predat'.

62. Pokiaľ ide o námietky uvedené v bode H žaloby, v časti v ktorej boli dostatočne určité, súd poukazuje na to, že tieto sú v časti vyhodnotené v predchádzajúcich bodoch odôvodnenia tohto rozsudku. Oznámenie o dobrovoľnej dražbe bolo zverejnené na úradnej Tabuli Mesta Žilina a na internetovej stránke od 11.12.2017 do 15.1.2018, Notárska zápisnica o priebehu dražby bola žalobkyni doručená dňa 19.1.2017 tak ako to vyplýva z bodu 30. odôvodnenia tohto rozsudku. Zmluva o vykonaní dražby (bod 18 tohto odôvodnenia) obsahuje všetky náležitosti stanovené v ust. § 16 Zák.č. 527/2002 Z.z., prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby v zmysle ust. § 7 ods. 2 Zák.č. 527/2002 Z.z. bod 17 tohto odôvodnenia).

63. Na základe vyššie uvedeného súd dospel k záveru, že neboli naplnené dôvody uvádzané žalobkyňou pre určenie neplatnosti dražby, preto žalobu žalobkyne ako skutkovo a právne nedôvodnú zamietol.

64. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle ust. § 262 ods. 1 CSP a to s poukazom na plný úspech žalovaných v rade 1/,2/,3/ vo veci podľa ust. § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovaným 1/,2/,3/ priznal proti neúspešnej žalobkyni nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. O samotnej výške tejto náhrady trov konania rozhodne súd podľa ust. § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde v Žiline.

Odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 Civilného sporového poriadku).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (363 Civilného sporového poriadku).

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. (§ 365 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 Civilného sporového poriadku).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, ktoré vznikli štátu, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci (zákon č. 65/2001 Z.z. o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok v znení neskorších predpisov).