

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 18C/183/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6716215368
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Janette Nôtová
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2019:6716215368.17

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred samosudkyňou Mgr. Janette Nôtovou, v právnej veci žalobkyne N. D., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom A. XXXX/XX, XXX XX I., občan SR, právne zastúpená JUDr. Michal Vlkolinský, advokát, Námestie SNP 17/29, 960 01 Zvolen, proti žalovanej M.. I. W., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom H.Z. XXX/XX, XXX XX I., občan SR, právne zastúpená JUDr. Ivan Heger, advokát, Na Troskách 3, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 42 002 044, o určenie vlastníckeho práva, takto

rozhodol:

I/ Žaloba žalobkyne o určenie vlastníckeho práva sa v celom rozsahu z a m i e - t a .

II/ Žalobkyňa je p o v i n n á nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 % v lehote do 3 (troch) dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým bude rozhodnuté o výške náhrady trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa podala na tunajšom súde dňa 20. 12. 2016 žalobu, ktorou sa domáhala vyslovenia neplatnosti dražby pôvodne voči označeným žalovaným I/ WR Credit, s. r. o., II/ Dražby Coloseum, s. r. o. a III/ M.. I. W.. Žalobou sa domáhala určenia neplatnosti dražby, ktorá sa uskutočnila v sídle dražobnej spoločnosti v zmysle Notárskej zápisnice zo dňa 14. 05. 2013 notárky G.. E., a ktorou žalovaná III/ nadobudla do vlastníctva nehnuteľnosť a to byt označený v žalobe spolu s príslušným podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k označenému pozemku, na ktorom je obytný dom postavený. Žalobkyňa v žalobe uviedla, že pôvodne bola výlučnou vlastníčkou označeného bytu. Dôvodom dražby predmetného bytu mal byť údajný záväzok žalobkyne vo výške 6.000,-- € voči označenému žalovanému I/ na základe Zmluvy o spotrebiteľskom úvere z 24. 04. 2012. Poskytnutý úver bol zabezpečený Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 24. 04. 2012. V predmetnej zmluve je uvedená iná pohľadávka, než aká bola dojednaná v zmysle Zmluvy o spotrebiteľskom úvere a to pohľadávka vo výške 9.000,-- €. Žalobkyňa sama originálom ani kópiou Zmluvy o spotrebiteľskom úvere nedisponuje, pretože jej ju veriteľ nikdy neodovzdal, nemá ani doklad o poskytnutí úveru. Štatutárny zástupca veriteľa jej prisľúbil, že jej zmluvu zašle poštou, k tomu však nedošlo. Žalobkyňa uviedla, že reálne jej z pôžičky bola poskytnutá čiastka 1.000,-- € v hotovosti. Z postupu veriteľa žalobkyňa nadobudla presvedčenie, že žalovaný mal od počiatku záujem realizovať uspokojenie svojich nárokov prostredníctvom dobrovoľnej dražby jej bytu, nikdy ju písomne ani inak nevyzval na plnenie dlhu, neupozornil ju na omeškanie s plnením splátok a poskytnutý úver je v nevýraznom pomere k hodnote založeného bytu. Žalobkyni bola oznámená dražba bytu. Na to žalobkyňa písomne požiadala žalovaného I/ o zrušenie dražby, pretože dlžnú sumu uhradí a žiadala o zaslanie kópií zmlúv. Žalovaný na jej výzvu nereagoval. V priebehu dražby došlo k viacerým porušeniam zákona. Malo byť vykonané písomné vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, podľa vedomostí žalobkyne, žalovaný I/ takéto vyhlásenie neurobil a ak ho urobil, bolo nepravdivé. Žalobkyni v zmysle Zákona o dobrovoľných dražbách nebol doručený znalecký posudok, nebolo zaslané príslušné oznámenie správcovi dane. Na príslušnom liste vlastníctva bolo vyznačené exekučné konanie, preto

dražba nemohla byť uskutočnená. Žalovaný II/ ako dražobník postupoval v rozpore so zákonom, keď podľa oznámenia o dražbe bolo uvedené minimálne prihodenie na 1.000,-- €, v priebehu dražby však toto znižoval postupne na 500,-- €, na 200,-- €, až na konečných 100,-- €. Ďalej žalobkyňa namietla, že žalovaný II/ účelovo určil miesto dražby mesto Trnava s poukazom na vzdialenosť od samotnej nehnuteľnosti nebolo možné očakávať väčší počet dražiteľov z oblasti, kde sa dražená nehnuteľnosť nachádza, a kde by o ňu mohol byť väčší záujem, t. j. mesto Detva a okolie (žalobkyňa poukázala na obdobné posúdenie rozsudkom Krajského súdu Prešov sp. zn. 6Co/108/2011). Takéto konanie žalovaného II/ mohlo mať dopad na dosiahnutý výťažok dražby. Napokon žalobkyňa v závere po právnej stránke poukázala na problematiku výkonu dobrovoľnej dražby z pohľadu ochrany práv spotrebiteľa.

2. Uvedená žaloba bola doručená do vlastných rúk žalovaným I/, II/, III/ spolu s uznesením súdu zo dňa 19. 01. 2017, v ktorom boli vyzvaní, aby sa k žalobe vyjadrili. U žalovaného I/ (pôvodného záložného veriteľa) a žalovaného II/ (dražobná spoločnosť) bolo vykázanie doručené fikciou podľa § 111 ods.3 C. s. p., pretože sa súdne zásielky vrátili súdu s poznámkou - adresát neznámy, napriek tomu, že uvedené spoločnosti majú naďalej evidovanú adresu sídla v Obchodnom registri. Žalovanej III/ bola doručená žaloba dňa 25. 01. 2017 a písomným podaním doručené súdu 09. 02. 2017 žiadala žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Poukázala na to, že sporný byt získala v riadnej dražbe, v stanovenom termíne ho vyplatila a napriek tomu ho doposiaľ nemôže užívať z dôvodu, že žalobkyňa tomu bráni. Ako vlastníčka chce byť slobodne a v súlade so zákonom užívať. Žalovaná poprela obvinenia žalobkyne o tom, že by nehnuteľnosť získala podvodom, ako aj z ďalšie zavádzajúce tvrdenia žalobkyne. Poukázala na to, že táto nevyužila možnosť podľa § 21 ods.2 Zákona o dobrovoľných dražbách, o určenie neplatnosti dražby v lehote 3 mesiacov od príklepu a nevyužila ani všeobecnú 3 ročnú premiäčiacu lehotu na určenie neplatnosti právneho úkonu. Poukázala na to, že pred tunajším súdom sa vedie súvisiace konanie pod sp. zn. 7C/178/2014, kde sú k dispozícii všetky dôkazové materiály. Žiadala žalobu žalobkyne v celom rozsahu zamietnuť.

3. Vyjadrenie žalovanej bolo doručené žalobkyňi, ktorá písomným podaním doručené súdu 14. 03. 2017 zotrvala na podanej žalobe, poukázala na hodnotu bytu, ktorý bol predmetom dražby podľa znaleckého posudku č. 44/2013 v sume 20.600,-- €, ktorá však nezodpovedala cene porovnateľných nehnuteľností v danom čase a mieste bez ohľadu na to, či bola zaťažená inými veriteľmi alebo dlhmi. K námietke premičania žalobkyňa poukázala na to, že sa vlastnícke právo nepremičuje.

4. Vyjadrenie žalobkyne bolo doručené žalovanej, ktorá v elektronickom podaní zo dňa 09. 02. 2018 zotrvala na svojom stanovisku a poukázala na uplynutie 3 mesačnej prekluzívnej lehoty v zmysle Zákona o dobrovoľných dražbách a žiadala žalobu žalobkyne bez ďalšieho dokazovania zamietnuť. Poukázala na súčasný stav, že žalovaná ako vlastníčka predmetného bytu takmer 5 rokov sa nemôže domôcť svojich práv, pričom za byt riadne zaplatila kúpnu cenu a nemôže ho užívať. Byt doposiaľ užíva žalobkyňa, za byt neplatí žiaden nájom a z jej strany sa jedná o zneužívanie práva. V čase vykonania dražby o tejto mala vedomosť, napriek tomu nepodala žalobu o neplatnosť Záložnej zmluvy, ani Zmluvy o spotrebiteľskom úvere, nepodnikla žiadne právne kroky ani po vykonaní dražby. Rôznymi námietkami sa snaží oddialiť vypratanie bytu, ktorý je predmetom konania na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 7C/178/2014. Uvedené konanie je prerušené do rozhodnutia o žalobe žalobkyne v tu prejednávanej veci. Pokiaľ žalobkyňa poukázala na dôvody, kedy sa neaplikuje 3 mesačná prekluzívna lehota, táto sa neuplatňuje len ak neplatnosť dražby súvisí 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. V zmysle uvedeného teda ide o trestné činy, ktoré súvisia s výkonom dražby a sú spáchané dražobníkom alebo licitátorom. V zmysle Trestného zákona sa jedná o trestný čin podľa § 266 Tr. zákona - machinácie pri verejnom obstarávaní a verejnej dražbe (obdobné právne posúdenie rozsudkom Krajského súdu Prešov č. k. 4Co/82/2014). V tomto prípade k žiadnemu takémuto trestnému činu nedošlo. Žalovaná ďalej poprela tvrdenia žalobkyne ohľadne uzavretia a priebehu Zmluvy o spotrebiteľskom úvere, jej tvrdenia považuje za nepravdivé.

5. Súd o žalobe žalobkyne vykonal pojednávanie dňa 14. 02. 2018, kde po prednese strán súd vyjadril predbežný právny názor v tom smere, že sa žalobou uplatnený nárok javí ako prekludovaný a priklonil sa k právnomu posúdeniu prezentovanému žalovanou. Sudkyňa ďalej poukázala nato, že z obsahu žaloby je zrejmé, že nárok žalobkyne smeruje k ochrane vlastníckeho práva k bytu, na to právny zástupca žalobkyne požiadal o pripustenie zmeny žaloby tak, že súd určí, že je žalobkyňa výlučnou vlastníčkou sporného bytu vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a

spoluvlastníckeho podielu k pozemku označené petitom žaloby. Keďže navrhovanou zmenou žaloby by došlo k zmene aj okruhu účastníkov konania, súd poskytol žalobkyni procesnú lehotu na písomné vypracovanie zmeny žaloby.

6. Písomným podaním doručené súdu 22. 02. 2018 žalobkyňa žiadala pripustenie zmeny žaloby tak, že súd určí, že je výlučnou vlastníčkou označeného bytu a označeného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušného pozemku. Žalobkyňa poukázala na to, že na požadovanom určení má naliehavý právny záujem, pretože len uvedeným rozsudkom je možné dosiahnuť zmenu zápisu v katastri nehnuteľností, ktorý v súčasnosti svedčí vlastníckemu právu žalovanej III/. Na základe navrhovanej zmeny tak odpadol dôvod viesť konanie voči pôvodne žalovanému I/ a II/, voči ktorým žalobkyňa vzala žalobu späť.

7. Keďže takto podaný návrh na zmenu žaloby neobsahoval náležitosti žaloby v zmysle § 132 C. s. p., súd vyzval žalobkyňu na doplnenie návrhu na zmenu žaloby pravdivým a úplným opísaním rozhodujúcich skutočností, t. j. spresnenia skutkových tvrdení, na základe ktorých žiada rozhodnúť v zmysle zmenenej žaloby, a aby označila dôkazy na ich preukázanie. Elektronickým podaním zo dňa 03. 04. 2018 žalobkyňa doplnila žalobu, ktorú odôvodnila tým, že až do vykonania dobrovoľnej dražby bola výlučnou vlastníčkou tohto bytu. Dôvodom dražby mal byť jej údajný záväzok vo výške 6.000,-- € voči žalovanému I/ na základe Zmluvy o spotrebiteľskom úvere zo dňa 24. 04. 2012, pričom žalobkyňa uvedenou zmluvou nedisponuje, pretože jej ju veriteľ neodovzdal. Rovnako nemá žiaden doklad o poskytnutí úveru. Úver bol zabezpečený Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 24. 04. 2012, predmetom zálohu bol byt vo vlastníctve žalobkyne. V Zmluve o zriadení záložného práva je však uvedená pohľadávka vo výške 9.000,-- €. K okolnostiam uzavretia úveru by sa vedela vyjadriť sprostredkovateľka úveru D.. N. J.. Štatutárny zástupca veriteľa žalobkyni prisľúbil, že jej zmluvy zašle poštou, žalobkyňa tak nevedela, na aký účet, v akej výške a do kedy má poskytnutý úver splácať, v hotovosti jej bolo odovzdaných len 1.000,-- €. Zo strany veriteľa nikdy nebola písomne, ani inak vyzvaná na plnenie, ani upozornená na omeškanie s platením splátok. Pokiaľ došlo k výkonu dražby, jednalo sa tak o právny úkon absolútne neplatný, v rozpore so zákonom. Žiadala, aby súd ako predbežnú otázku posúdil neplatnosť Zmluvy o záložnom práve. V zmysle § 9 ods.1 Zákona o spotrebiteľských úveroch má mať Zmluva o spotrebiteľských úveroch písomnú formu a najmenej jedno vyhotovenie v listinnej podobe alebo na inom trvanlivom médiu má byť dostupné spotrebiteľovi. Pre nedostatok písomnej formy tak Zmluva o spotrebiteľskom úvere nemôže byť platná do začiatku a všetky na ňu nadväzujúce právne úkony vrátane Záložnej zmluvy sú taktiež neplatné. Rovnako poukázala na neprijateľnú zmluvnú podmienku v zmysle § 53 ods.4 písm. s/ Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sú neprijateľné podmienky, ktoré požadujú, aby spotrebiteľ poskytol zabezpečenie splnenia svojho záväzku v hodnote neprimerane vyššej ako je výška jeho záväzku vyplývajúca zo spotrebiteľskej zmluvy v čase uzavretia dohody o zabezpečení splnenia záväzku spotrebiteľa. Neprijateľné podmienky sú v zmysle Občianskeho zákonníka neplatné.

8. Žalovaná písomným vyjadrením zo dňa 26. 03. 2018 považovala navrhovanú zmenu žaloby za neprípustnú. Navrhovaná zmena žaloby je zameraná na preskúmanie tvrdení žalobkyne, ktoré súd môže skúmať jedine v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby. Žalobkyňa v žalobe neuviedla žiadne nové tvrdenia, ani dôkazy, ktoré by sa týkali iných skutočností ako tých, ktoré súvisia s dobrovoľnou dražbou. Navrhovaná zmena žaloby sa opiera len o tvrdenia žalobkyne, že jej nemala byť poskytnutá suma, ktorá sa v zmluve nachádza, z ktorého dôvodu považuje záložnú zmluvu za neplatnú a na jej podklade teda nemohlo dôjsť k vykonaniu dobrovoľnej dražby. Žalovaná poukázala na znenie § 21 Zákona o dobrovoľných dražbách, kedy pre prípad, že sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy, môže dotknutá osoba požiadať súd o určenie neplatnosti dražby a to do 3 mesiacov odo dňa príklepu, inak jej právo zaniká. Jedná sa teda o osobitný druh žaloby a v prípade, že by súd zmenu pripustil, jednalo by sa o neprípustnú ignoráciu uvedeného zákonného ustanovenia, ktoré by stratilo zmysel. Každý dlžník by sa tak kedykoľvek aj po uplynutí prekluzívnej lehoty mohol dožadovať určenia svojho vlastníckeho práva, čím by sa zmaril stav právnej istoty pre vydražiteľa. Pri prejednávaní určovacej žaloby by totiž súd musel vykonať prieskum Záložnej zmluvy a následne konštatovať vplyv neplatnosti Záložnej zmluvy na proces dobrovoľnej dražby, čím by v podstate rozhodol o neplatnosti dobrovoľnej dražby ako takej, čo je v rozpore so Zákonom o dobrovoľných dražbách. V prípade dobrovoľnej dražby sa jedná o prechod vlastníckeho práva a nie jeho prevod. Preto sa vylučuje použitie občiansko-právnych inštitútov, ktoré súvisia s prevodom vlastníckeho práva. Tým sa má zabezpečiť právna istota účastníkov dobrovoľnej dražby. Zápis v katastri nehnuteľností má len deklaratórny charakter a nie konštitutívne účinky, preto vlastníctvo k predmetu dražby nemožno nadobudnúť ani rozhodnutím súdu o určení vlastníckeho práva.

Obdobne tak konštatoval napr. Krajský súd v Trnave v rozsudku sp. zn. 23Co/734/2015 zo dňa 23. 01. 2017, predmetom ktorého bolo konanie o určení neplatnosti úverovej zmluvy, v súvislosti s ktorou bola uzavretá Zmluva o záložnom práve, na podklade ktorej prebehla dobrovoľná dražba k nehnuteľnosti. Žalovaná tak žiadala, aby súd nepripustil zmenu žaloby a pôvodnú žalobu žalobkyne v celom rozsahu zamietol a zaviazal ju na náhradu trov konania.

9. Uznesením zo dňa 12. 04. 2018 súd pripustil navrhovanú zmenu žaloby. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 01. 05. 2018. Súd sa nestotožnil s vyjadrením žalovanej, že by uvedený postup bol v rozpore so zákonom. Súd poukazuje na to, že z doterajšej žaloby, ktorou žalobkyňa uplatňovala svoje práva, vyplýva, že táto sa domáhala obnovy vlastníckeho práva k bytu, nakoľko v súčasnej dobe svedčí vlastnícke právo k tomuto bytu žalovanej III/. Ochrana obydľia má ústavno-právnu rovinu, Ústava SR poskytuje ochranu obydľia v článku 21 Ústavy SR. S tým súvisí aj ochrana vlastníckeho práva upravená v článku 20 Ústavy SR. Ochrana vlastníckeho práva sa poskytuje každému vlastníkovi, ktorý sa domnieva, že do jeho vlastníckeho práva je neoprávnene zasiahnuté. V zmysle zákonnej úpravy (§ 100 ods.2 OZ) sa vlastnícke právo nepremlčuje, to znamená, že vlastník sa svojho vlastníckeho práva môže domáhať kedykoľvek bez ohľadu na to, kedy k tvrdenému zásahu do vlastníckeho práva došlo. V danom prípade z vyjadrení sporových strán vyplynulo, že žalobkyňa robí rôzne úkony smerujúce k obnove svojho vlastníckeho práva k bytu, a keďže žalobu o určenie vlastníckeho práva môže oprávnená osoba podať kedykoľvek bez ohľadu na plynutie času, súd dospel k záveru, že na jednoznačné vyriešenie sporného stavu medzi žalobkyňou a žalovanou je na mieste s konečnou platnosťou rozhodnúť, či vlastnícke právo k spornému bytu žalobkyne patrí alebo nie. Tým sa odstráni aj právna neistota stavu žalovanej, pretože rozhodnutie súdu v konaní o určení vlastníckeho práva do budúcnosti predstavuje prekážku rozhodnutej veci. Preto súd vyhovel navrhovanej zmene žaloby. Súd teda uvedený návrh posudzoval objektívne, nejednalo sa o pripustenie zmeny žaloby výlučne v prospech žalobkyne, ale aj v prospech žalovanej, preto námietky žalovanej, že by súd tým porušoval zásadu rovnosti sporových strán, považoval za nedôvodnú.

10. Zmenená žaloba spolu s doplnením a rozhodnutím súdu o pripustení zmeny žaloby bola doručená žalovanej do vlastných rúk dňa 25. 04. 2018 spolu s uznesením súdu, v ktorom bola žalovaná vyzvaná na vyjadrenie k zmenenej žalobe. Elektronickým podaním doručené súdu 10. 05. 2018 žalovaná zotrvala na svojom postoji vo vzťahu k zmenenej žalobe žalobkyne. Poukázala na to, že k doplneniu žaloby došlo na základe výzvy súdu, pričom podľa názoru žalovanej nešlo o neúplné a nezrozumiteľné podanie. Žalobkyňa v návrhu na zmenu žaloby opísala, že mení petít žaloby, zmenila okruh účastníkov a v ostatnom zotrvala na skutkovom a právnom odôvodnení pôvodnej žaloby, z čoho možno usúdiť, že neuviedla v zmene žaloby žiadne ďalšie skutočnosti a tvrdenia, ktorými by odôvodňovala podanú žalobu, v spojení s pôvodne podanou žalobou je možné identifikovať skutkové a právne dôvody, o ktoré žalobkyňa opiera svoj nárok. Ak bola doručená zmena žaloby v navrhovanom znení, právny zástupca žalobkyne pravdepodobne nemienil uviesť žiadne ďalšie tvrdenia a dôkazy na obranu žalobkyne. Súd preto postupoval v rozpore s C. s. p., keď vyzýval žalobkyňu na doplnenie zmeny žaloby, čím narušil zásadu rovnosti účastníkov konania a žalovaná nadobudla dojem, že súd napomáha žalobkyne v úspechu v spore a chce dosiahnuť právny stav, za ktorého by mohol zmenu žaloby pripustiť. Žalovaná pri tom poukázala na nález Ústavného súdu SR sp. zn. 1US 223/2013, v zmysle ktorého poučovacia povinnosť súdu neznamená poučovanie účastníkov o hmotnom práve, inak by sa jednalo o radu účastníkovi ako postupovať v spore, aby bol vo veci úspešný. Tým dochádza k porušeniu práva účastníka na rovnaké postavenie v súdnom konaní. Žalovaná ďalej poukázala na to, že ani na základe doplnenia zmeny žaloby žalobkyňa neuviedla žiadne nové tvrdenia, pre ktoré by mal súd zmenu žaloby pripustiť. Žalovaná zotrvala na tom, aby súd posúdil platnosť záložnej zmluvy a žiadala, aby súd túto otázku vyriešil ako predbežnú. Žalovaná zaujala právny názor, že uvedené nie je právne možné, nárok žalobkyne je dávno prekludovaný, súd nemôže posudzovať námietky žalobkyne smerujúce k neplatnosti Záložnej zmluvy v konaní o určenie vlastníckeho práva. Na takýto prieskum námietok dlžníkov zákonodarca vytvoril osobitný typ konania v rámci Zákona o dobrovoľnej dražbe. Súd nemôže určiť vlastnícke právo žalobkyne bez toho, aby posudzoval platnosť/neplatnosť Záložnej zmluvy, pretože na základe nej sa vykonala dobrovoľná dražba a to nie je už po uplynutí prekluzívnej lehoty oprávnený posudzovať. Postup žalobkyne žalovaná považuje za špekulatívny, až po 6-tich rokoch od uzavretia zmluvy začala tvrdiť, že údajne dostala len 1.000,-- €, a že Zmluvu o spotrebiteľskom úvere nemá. Žalobkyňa koná účelovo, jej motiváciou je zotrvať v byte, ktorý jej nepatrí, a za ktorý riadne žalovaná zaplatila, napriek tomu ho nemôže niekoľko rokov užívať. Uvedené sa javí voči žalovanej nespravodlivé, niekoľko rokov žije v právnej neistote a je to práve žalovaná, ktorej má súd poskytnúť ochranu.

11. Uznesením zo dňa 17. 07. 2018 súd konanie voči pôvodne žalovanému I/ a II/ zastavil, uznesenie nadobudlo právoplatnosť 08. 09. 2018. V ďalšom súd pokračoval v konaní s pôvodnou žalovanou III/.

12. Vyjadrenie žalovanej bolo doručené žalobkyni do vlastných rúk prostredníctvom právneho zástupcu dňa 23. 08. 2018 spolu s uznesením súdu zo dňa 24. 07. 2018, aby sa k tomuto vyjadreniu vyjadril. Žalobkyňa písomné vyjadrenie nepodala.

13. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom sporových strán, oboznámením listinných dokladov a zistil nasledujúci stav veci.

14. Žalobkyňa na pojednávaní uviedla, že mala záujem o úver, pretože mala dlh, ktorý sa vymáhal exekučne cca vo výške 2.800,-- €, nepamätala si, o aký dlh konkrétne sa jednalo. Cez internet si našla kontakt na pani J., ktorá sprostredkovala úvery a ona jej uviedla, že sa dá poskytnúť úver do 6.000,-- €, bola dojednaná suma úveru 6.000,-- €. Pani J. žiadala za sprostredkovanie úveru 1.000,-- €, s čím žalobkyňa súhlasila. Po úhrade dlhu by jej zostalo k dispozícii 2.000,-- €. Dňa 24. 04. 2012 ráno k nej prišli dvaja páni a predstavili sa ako pán U. a pán Q., že prišli kvôli tej pôžičke, tak ich pustila do bytu. Predložili jej doklady, na základe ktorých jej mal byť poskytnutý úver 6.000,-- €. Žalobkyňa sa spýtala, ako bude úver splácať, títo jej oznámili, že sa to nebude splácať, ale po pol roku peniaze vráti v hotovosti naraz a potom jej pošlú číslo účtu. Žalobkyňa videla, že sa jedná o Zmluvu o úvere na 6.000,-- €, tak zmluvu podpísala. O úrokoch sa nebavili, vedela len to, že pani J. za sprostredkovanie má uhradiť 1.000,-- €. Po podpísaní dokladov išli k notárovi, kde svoje podpisy si dala overiť. Zvlášť sa podpisovala aj Záložná zmluva, kde jej títo páni oznámili, že to musí byť k poskytnutiu úveru, preto Záložnú zmluvu podpísala, bola si vedomá toho, že sa jedná o záložnú zmluvu na uvedený byt v súvislosti s poskytnutým úverom. Po overení podpisov žiadala o doklady k úveru, avšak títo páni jej povedali, že sa to najskôr dá zapísať na kataster a potom jej doklady pošlú. Pred notárskym úradom jej pán Q. vyplatil 6.000,-- €, z týchto si však následne zobral 3.000,-- €, že on zaplatí tú exekúciu. Povedal, že to vybaví tak, aby sa mohlo zapísať uvedené záložné právo. Doklad o tom, že mu odovzdala 3.000,-- € sa nepodpisoval, neskôr si však žalobkyňa preverila a zistila, že spomínaný dlh, na ktorý sa voči nej viedla exekúcia bol vyrovnaný. Pán Q. si však vyžiadal 1.000,-- € za sprostredkovanie úveru, preto mu túto sumu odovzdala v domnení, že je to pre pani J.. Doklad o odovzdaní sumy 1.000,-- € sa nespisoval, žalobkyňa si pamätala, že ani v zmluve nebolo uvedené, že je povinná pre pani J. vyplatiť 1.000,-- €. Uvedení páni odišli a pred notárskym úradom čakala v aute pani J., ktorá viezla žalobkyňu domov. Vtedy pani J. si od nej vypýtala 1.000,-- € za sprostredkovanie, a keď jej žalobkyňa povedala, že ich dala pánovi Q., táto zostala prekvapená, že takto dohodnutí neboli. Preto pani J. napokon vyplatila ďalších 1.000,-- € a domov prišla so sumou 1.000,-- €. V tom čase bola žalobkyňa zamestnaná, robila opatrovatelku v Rakúsku, kde mala čistý príjem 700,-- € mesačne a z týchto peňazí si odkladala na vrátenie pôžičky. Bývala v byte spolu so svojou dcérou, jej druhá dcéra v tom čase pracovala v zahraničí, prvá dcéra študovala na vysokej škole a privyrábala si brigádnicke. Keď sa blížil termín splátok 24. 10. 2012, t. j. pol roka po poskytnutí pôžičky, kontaktovala pani J., že nemá žiadne podklady, ani číslo účtu a ona jej oznámila, že sa skontaktuje s pánom U., následne žalobkyni dala telefónne číslo. Žalobkyňa mu volala, on tvrdil, že jej podklady pošle. Žalobkyňa ešte žiadala úhradu v splátkach, on však trval na tom, aby to uhradila naraz. Doklady jej neposlal ani na opakovanú žiadosť. V januári 2013 jej prišli papiere o tom, že má byť dražba, preto znovu volala pani J., že čo to má znamenať a ona jej dala kontakt na právniku JUDr. B., advokáta z Malaciek. Dňa 04. 02. 2013 písomne zaslala spoločnosti WR Credit, ktorá jej poskytla úver výzvu na zrušenie dražby, veriteľ nijako nereagoval. Tento lis k dispozícii nemá, pretože ho odovzdala advokátovi. Advokát jej tvrdil, že všetko je v poriadku, že byt jej zostane, povedal jej, aby na tú dražbu sama nechodila. Povedal jej, že jej k tomu prídu doklady, že sa byt nevydražil. Keďže jej však nič neprišlo, po 3 mesiacoch ho znovu kontaktovala, on jej len tvrdil, že je všetko v poriadku. Napokon jej prišlo oznámenie, že bola vykonaná dražba, a že vydražiteľkou sa stala žalovaná. Spolu s dcérou šli za ňou, aby sa dohodli, ona však žiadala sumu 26.000,-- € na odkúpenie bytu späť, inak sa má z bytu vysťahovať. Žiadala tiež mesačné platby po 200,-- € za nájom, s týmto však žalobkyňa nesúhlasila. Je pravdou, že spočiatku z pomsty prestala platiť za bývanie, uhrádzala si len energie. Neskôr sa však so správcom domu dohodla a doplatila nedoplatky za bývanie, v súčasnej dobe za bývanie riadne platí, takže nemá žiadne nedoplatky. V septembri 2013 zostala PN pre úraz, poberala nemocenské dávky, neskôr už nemala žiaden príjem. Z toho dôvodu dcéra zanechala štúdium na vysokej škole, išla pracovať a v podstate ju živí. Žalobkyňa uviedla, že toho času by jej mal byť priznaný plný invalidný dôchodok. Je bez akéhokoľvek príjmu a je nemajetná. V predmetnom byte naďalej býva, uhrádza platby súvisiace s bývaním, býva s ňou aj

dcéra, ktorá pracuje v Rakúsku. Inú možnosť bývania žalobkyňa nemá. Žalobkyňa ďalej uviedla, že je laik a právo nepozná, preto sa obrátila na právnik, keďže nevedela, čo má robiť. On jej však nepodával žiadne relevantné informácie, preto sa snažila vec riešiť podľa toho, kto jej čo poradil. Právny zástupca žalobkyne k tomu uviedol, že na predchádzajúceho advokáta boli vedené dve disciplinárne konania, ktoré však boli prerušené z dôvodu, že advokát požiadal o vyčiarknutie zo zoznamu advokátov. Po doručení oznámenia o rozvrhu výťažku žalobkyňa vedela, že peniaze si mal rozdeliť jednak veriteľ spoločnosti, jednak dražobník a jednak mal byť zaplatený dlh správcovi bytov z nedoplatkov za bývanie. Jej z výťažku nebolo vyplatené nič. Kontaktovala právnik, on jej sľúbil, že príde a vyrieši to, ale zostal nečinný. Vo veci podala trestné oznámenie 23. 09. 2014, kde doložila všetky doklady, ktoré mala k dispozícii, mala Záložnú zmluvu, ktorú získala od katastra. Trestné konanie bolo prerušené rozhodnutím vyšetrovateľa z 13. 02. 2018. Na tunajšom súde sa vedie konanie o vypratanie bytu na podklade žaloby žalovanej, vedené pod sp. zn. 7C/178/2014, konanie je prerušené do skončenia tu prejednávanej veci. Vo veci bolo vydané neodkladné opatrenie Okresným súdom Zvolen sp. zn. 12C/370/2015, ktorým bolo žalovanej zakázané nakladať s bytom, rozhodnutie bolo potvrdené aj odvolacím súdom. V ďalšom žalobkyňa popisovala konanie žalovanej, ktorá cez pána Ď. ju vyzývala na vysťahovanie z bytu, mala nočné telefonáty, vyhrážky.

15. Žalovaná na pojednávaní uviedla, že dňa 14. 05. prebehla dražba, ktorej sa zúčastnila ako dražobník popri ďalších dražobníkoch. Počas dražby bolo oznámené, že na LV je vyznačená plomba kvôli zavkladovaniu nejakej Záložnej zmluvy, napriek tomu k dražbe bytu došlo a ona sa stala vydražiteľkou bytu, zaplatila príslušnú sumu. Po zápise Notárskej zápisnice o priebehu dražby na katastri nehnuteľností si bola vybaviť list vlastníctva a zistila zápis ľarchy a to Záložnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a jej dcérou na zabezpečenie nejakej pôžičky. Túto Záložnú zmluvu ona k dispozícii nemala, bola daná na zápis do katastra len niekoľko dní pred konanou dražbou. Cez protest prokurátora a súdne rozhodnutie bolo uzavreté, že došlo k chybe na strane katastra a ľarcha bola z LV vymazaná. Následne kontaktovala žalobkyňu, aby sa z bytu vysťahovala s tým, že si môže pozrieť iný byt ako náhradné bývanie. Žalobkyňa však jej návrhy ignorovala. Prišlo jej oznámenie z Bytesu, že sú nedoplatky na byte, lebo žalobkyňa za byt neuhrádzala. Napokon sa so žalobkyňou dohodli, že bude platiť aspoň poplatky Bytesu a asi jeden rok raz za 2-3 mesiace jej posielala po 200,-- €. Žalobkyňu vyzývala na vysťahovanie z bytu, ona však nijako nereagovala. Asi po jeden a pol roku podala žalobkyňa trestné oznámenie na spoločnosť, ktorá jej poskytla úver o podvod. Dovtedy však netvrdila, že z bytu neodíde, ani nerobila žiadne iné kroky. Podľa názoru žalovanej, žalobkyňa len naťahovala čas. Dňa 17. 10. 2014 zaslala žalobkyňi písomnú výzvu, v ktorej jej oznámila práce na byte, výmenu sociálneho zariadenia a výzvu na sprístupnenie bytu príslušnej firme, ktorá práce mala vykonávať. Keďže žalobkyňa na žiadne jej návrhy ani výzvy nereagovala, rozhodla sa podať žalobu o vysťahovanie z bytu na súd.

16. Podľa Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 24. 04. 2012 uzavretú medzi záložným veriteľom spoločnosť WR Credit, s. r. o., Žilina a záložcom - žalobkyňa, v článku 1 bola popísaná zabezpečovaná pohľadávka vo výške 9.000,-- € istina s príslušenstvom titulom Zmluvy o spotrebiteľskom úvere zo dňa 24. 04. 2001, uzavretú medzi záložcom ako dlžníkom a záložným veriteľom ako veriteľom, na základe ktorej veriteľ prenechal dlžníkovi finančné prostriedky vo výške 9.000,-- € a dlžník sa zaviazal finančné prostriedky spolu s dohodnutým úrokom 22 % ročne veriteľovi vrátiť a zaplatiť administratívny poplatok pevnou sumou 315,-- €. Dlžník sa zaviazal istinu, úrok a administratívny poplatok uhradiť veriteľovi v lehote do 24. 10. 2012. V bode 1.3, pre prípad omeškania dlžník so zaplatením dlhu bolo dojednané právo veriteľa požadovať od dlžníka úroky z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy úveru a náhradu škody, ak nie je krytá úrokmi z omeškania. V bode 1.4 bola dojednaná zmluvná pokuta pre prípad neuhradenia dlhu riadne a včas vo výške 3.300,-- € a ak dlh nebude uhradený ani v dodatočnej 5-dňovej lehote, bola dojednaná zmluvná pokuta 60,-- € za každý aj začatý deň omeškania až do úplného zaplatenia dlžnej sumy. V bode 2.1 zmluvy bola identifikovaná nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom zálohu a záložca prehlásil, že je výlučným vlastníkom - byt č. XX s príslušenstvom vo vchode č. XX na X. poschodí obytného domu súp. č. XXX v I. na pozemku CKN parc. č. XXXX vrátane spoluvlastníckeho podielu XXXX/XXXXXX-ín na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu a vrátane spoluvlastníckeho podielu vo výške XXXX/XXXXXX-ín k pozemku CKN parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 820 m², zapísané u správy Katastra I. na LV č. XXXX pre k. ú. I.. V článku 3 bolo dojednané zriadenie záložného práva v prospech záložného veriteľa k predmetu zálohu na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa tak, ako bolo špecifikované v článku 1 a 2 zmluvy. V článku 8 zmluvy bol dojednaný výkon záložného práva - bod 8.1, v prípade nezaplatenia pohľadávky riadne a včas je záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva, čo písomne oznámi

dlužníkovi a záložcovi 30 dní vopred. Podľa bodu 8.2 bol záložný veriteľ oprávnený vykonať záložné právo akýmkoľvek spôsobom okrem iného aj speňažením na dobrovoľnej dražbe podľa zákona 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Podľa bodu 8.3, výťažok z predaja zálohu prevyšujúci zabezpečenú pohľadávku 9.000,-- € s príslušenstvom vrátane zmluvných pokút, po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov súvisiacich s výkonom záložného práva, je záložný veriteľ povinný vydať záložcovi bezodkladne. Podľa bodu 8.4 záložca nie je oprávnený zriadiť počas platnosti záložného práva zriadeného touto zmluvou záložné právo alebo iné právo tretej osoby alebo osôb k nehnuteľnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa.

17. Listom zo dňa 04. 02. 2013 žalobkyňa adresovala spoločnosti WR Credit, s. r. o. žiadosť o zrušenie dražby, kde uviedla, že zrejme došlo k nedorozumeniu, preto žiadala o zrušenie dražby. Uviedla, že jej doposiaľ neboli poskytnuté materiály na splatenie úveru, nemohla vo veci konať a je ochotná dlh uhradiť, ak by bolo možné aj formou splátok. Požiadala o zaslanie kópií zmlúv.

18. Podľa oznámenia o dobrovoľnej dražbe z 11. 04. 2013 vydané spoločnosťou Dražby Coloseum, s. r. o. (dražobník) a WR Credit, s. r. o. (navrhovateľ dražby) bol popísaný predmet dražby ako nehnuteľnosť, ktorá je špecifikovaná tak ako vo vyššie uvedenej Zmluve o záložnom práve. V časti práva a záväzky viaznúce na predmete dražby podľa LV č. XXXX zo dňa 07. 04. 2013 bolo evidované jednak záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, záložné právo v prospech WR Credit, 3x zriadené exekučné záložné právo v rôznych exekúciách. V časti spôsob stanovenia ceny predmetu dražby bola uvedená cena nehnuteľnosti stanovená znaleckým posudkom č. 44/2013 zo dňa 05. 03. 2013 na 20.600,-- € s tým, že znalecký posudok bol vypracovaný na základe vlastnej ohliadky ohodnocovanej nehnuteľnosti dňa 12. 02. 2013 v prítomnosti vlastníka nehnuteľnosti. Bolo určené najnižšie podanie 15.500,-- €, minimálne prihodenie 1.000,-- € a dražobná zábezpeka 3.100,-- €.

19. Podľa Notárskej zápisnice napísanej na Notárskom úrade v Trnave notárom JUDr. M. J. č. P. XXX/XXXX, P. XXXXX/XXXX zo dňa 14. 05. 2013 bol osvedčený priebeh dobrovoľnej dražby konanej dňa 14. 05. 2013 v priestoroch hotela Fénix v Trnave so začiatkom o 11.00 hod. Podľa bodu 1 sa na dražbu dostavilo šesť účastníkov, pričom každý zložil požadovanú zábezpeku 3.100,-- €. Navrhovateľom dražby je spoločnosť WR Credit, s. r. o., dražobníkom spoločnosť Dražby Coloseum, s. r. o. Vlastníkom predmetu dražby je uvedená žalovaná. V závere článku 1 je vyjadrenie licitátora k zápisu tzv. „véčko“ na LV č. XXXX, že má vedomosť o existencii tohto zápisu na LV, jedná sa o prevod vlastníckeho práva k predmetu dražby z matky na dcéru, ale táto skutočnosť nemá vplyv na priebeh dražby, nakoľko na dcéru prechádzajú aj záväzky viažúce sa k predmetu dražby. Po vykonaní dražby licitátor udelil príklep účastníkovi dražby s poradovým č. 5, t. j. žalovanej. Cena dosiahnutá vydražením bola 16.800,-- €. Podľa listiny Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby zo dňa 14. 05. 2013 vyhotovenú dražobníkom, bolo výsledkom dražby - predmet dražby bol vyťažený, výška ceny dosiahnutá vydražením 16.800,-- €.

20. Žalovanej bol daný na vedomie rozvrh výťažku zo dňa 06. 06. 2013, v zmysle ktorého sa z výťažku 16.800,-- € uhradili náklady dražby vo výške 3.928,81 €, pohľadávka záložného veriteľa Bytes, s. r. o., správca bytov vo výške 750,16 €, pohľadávka záložného veriteľa WR Credit, s. r. o. vo výške 12.121,03 €.

21. Podľa čiastočného LV č. XXXX vyhotovený 13. 05. 2013 bola ako vlastníčka bytu vedená žalobkyňa, na LV bola vyznačená plomba na základe J. XXX/XXXX.

22. Podľa výpisu z Obchodného registra zo dňa 30. 01. 2017 spoločnosť WR Credit, s. r. o. bola zapísaná od 14. 10. 2011, vstúpila do likvidácie 28. 12. 2015. Ako spoločník a konateľ spoločnosti bol vedený Z. Q. od 14. 10. 2011 do 24. 02. 2014, následne od 25. 02. 2014 je vedený spoločník a konateľ H. H. bytom z Bulharskej republiky. Podľa výpisu z Obchodného registra na spoločnosť Dražby Coloseum, s. r. o., táto od 27. 01. 2017 zmenila obchodné meno na Dotify Bratislava, s. r. o.

23. K okolnostiam poskytovania právnej pomoci žalobkyni JUDr. B. žalovaná navrhla prečítať zápisnicu o výsluchu JUDr. B. ako svedka z vyšetrovacieho spisu, ktorý bol súčasťou pripojeného spisu Okresného súdu Zvolen sp. zn. 7C/178/2014. Svedok JUDr. B. dňa 29. 07. 2015 v trestnom konaní vypovedal, že žalobkyňa mu zavolať a následne dňa 20. 04. 2013 mu udelila plnomocenstvo. V tej dobe mu hovorila, že sa jej vyhrážajú dražbou bytu. Jeho oslovila z dôvodu, že mala vedomosť, že on s touto firmou na základe podobných prípadov sa dohodol a chcela rovnako, aby sa aj v jej prípade s uvedenou

firmou dohodol, t. j. spísal splátkový kalendár. Svedok uviedol, že dovtedy mal obdobné dva prípady a v oboch prípadoch si klienti vec riešili sami so spoločnosťou WR Credit, zohnali si peniaze, on im pri tom radil. Sám sa s pracovníkmi spoločnosti WR Credit osobne nestretol, vždy sa to riešilo telefonicky. Žalobkyni vtedy poradil, aby si zohnala finančnú hotovosť a vyplatila dlh, a tak sa žiadna dražba konať nebude. Ona uviedla, že si peniaze zoženie a požiadala ho pripraviť Zmluvu o pôžičke od dcéry H. a zároveň jej dcéra H. ho požiadala o Záložnú zmluvu k bytu. Žalobkyňa si mienila požičať od svojej dcéry finančnú hotovosť 48.000,-- €, ktorá by bola zabezpečená Záložnou zmluvou na byt. Uvedené zmluvy pre žalobkyňu pripravil a Záložná zmluva mala byť zavkladovaná katastrálnym úradom. Pokiaľ by však kataster v tom čase vykonával nejaké preddražobné opatrenia, Záložnú zmluvu by nezavkladoval. K pôžičke od dcéry jej žalobkyňa uviedla, že si sice peniaze požičiava od druhej dcéry, ktorá robí v Nemecku, avšak zmluva sa mala spísať medzi ňou a dcérou H.. Nevedel, prečo to takto mienila, avšak mu oznámili, že si navzájom veria a peniaze sú k dispozícii. Týmto považoval z jeho strany vec za ukončenú, keďže žalobkyňa mala mať peniaze a vyplatiť veriteľa. On osobne volal zástupcovi veriteľa, meno si už nepamätal s tým, že ich žalobkyňa vyplatí, on s tým súhlasil. Žalobkyňa dostala niekoľko šancí. Stále tvrdila, že bola podvedená, a že nič platiť nebude, avšak času mala dosť. Ako to mala vyplatiť sa svedok vyjadriť nevedel. Pracovníci WR Creditu boli v tomto ústretoví, čakali a doslova naťahovali čas v prospech žalobkyne. Hoci žalobkyňa mohla tvrdiť, že nevedela, kam peniaze poslať, existovalo viac možností.

24. Vo vyšetrovacom spise bola doložená Zmluva o pôžičke, spísaná advokátom JUDr. B. dňa 23. 04. 2013, na základe ktorej veriteľ H. D. poskytla dlžníkovi N. D. pôžičku dňa 23. 04. 2013 vo výške 48.000,-- € a dlžník sa zaviazal ich vrátiť do 31. 12. 2020. V článku 3 bolo dojednané, že sa zároveň zriaďuje Záložná zmluva k nehnuteľnosti dlžníčky. Podľa Záložnej zmluvy (bez podpisu zmluvných strán) spísaná JUDr. B., advokátom, dňa 23. 04. 2013, záložný veriteľ H. D. a záložca N. D. sa dohodli na zabezpečení pohľadávky podľa článku 2 zmluvy - pôžička 48.000,-- €, že záložca dáva do zálohu svoju nehnuteľnosť označenú v článku 1 a to byt, ktorý je predmetom aj tohto konania.

25. Na preukázanie tvrdení žalobkyne k okolnostiam uzavretia úverovej zmluvy, žalobkyňa navrhla vypočuť sprostredkovateľku svedkyňu J., ktorá sa na predvolanie súdu opakovane nedostavila, svoju neúčast ospravedlnila z dôvodu starostlivosti o dvojročné dieťa, keďže je samoživiteľka, nemá možnosť zabezpečiť stráženie dieťaťa. Požiadala o prípadnú písomnú výpoveď. Súd preto uznesením na pojednávaní dňa 14. 05. 2019 uložil stranám doručiť súdu do 7 dní písomné otázky, ktoré majú byť svedkyňi položené. Žalovaná svoju povinnosť splnila, žalobkyňa súdu žiadne otázky nezaslala. Keďže sa jednalo o dôkaz navrhnutý žalobkyňou, súd konštatuje, že pokiaľ si žalobkyňa nespĺnila povinnosť, neuviedla otázky, ktoré majú byť v rámci písomnej svedeckej výpovede svedkyňi položené, uvedený dôkaz súd nevykonal a uznesením zo dňa 05. 06. 2019 dôkaz - výsluch svedkyne N. J., ako aj písomný výsluch svedkyne N. J. zamietol. Súd konštatuje, že svojou nečinnosťou práve žalobkyňa zmarila navrhnutý dôkaz. V ďalšom súd na návrh žalovanej oboznámil výpoveď navrhovanej svedkyne, ktorú učinila v trestnom konaní dňa 19. 01. 2015, kedy svedkyňa uviedla, že podniká v oblasti sprostredkovania úverov a oslovila ju žalobkyňa so žiadosťou o sprostredkovanie úveru za účelom vyplatenia exekúcie. V tom čase spolupracovala s pani C., ktorá jej doporučila spoločnosť WR Credit, táto mala podmienku, že exekútora vyplatí, ale úver bude zabezpečený záložným právom zriadeným na byt pani D.. Keďže sa jednalo o krátkodobý úver, malo to byť len dočasné riešenie. S pani D. sa dohodla, že keď bude byt a účet v banke kvôli exekúciám odblokovaný, tak priateľ jej dcéry si zoberie riadny úver z banky a z neho sa následne vyplatí dlžoba WR Credit. V deň podpisu zmluvy sa k pani D. svedkyňa dostavila spolu s pani C. a páni Q. a U.. Keď tam svedkyňa prišla, tí páni už boli u žalobkyni, ktorá mala Úverovú zmluvu prečítanú a práve odchádzali k notárovi. Svedkyňa uvedených pánov videla prvýkrát, najviac so žalobkyňou komunikoval pán Q.. Nevie, akú výšku úveru uviedli do zmluvy, žalobkyňa so svedkyňou hovorila o sume 6.000,-- €. Svedkyňa uviedla, že nevidela, koľko pán Q. žalovanej vyplatil. Dohoda bola taká, že žalobkyňa podpíše Úverovú zmluvu, Zmluvu o zriadení záložného práva k jej bytu, pôjde sa overiť jej podpis na matriku a následne pán Q. mal žalobkyni vyplatiť v hotovosti finančné prostriedky a on bude vyplácať exekútora, aby odblokoval byt, aby tam mohlo byť zriadené záložné právo. Žalobkyňa po podpise zmluvy svedkyňi a pani C. vyplatila po 500,-- €. Čo sa týka samotnej zmluvy, vedela uviesť len toľko, že nemal byť uhrádzaný v splátkach, ale ho žalobkyňa mala vyplatiť naraz po pol roku spolu s úrokom. Pani D. sa jej ozvala prvýkrát od podpisu zmlúv až potom, keď jej prišlo oznámenie o dražbe bytu. Preto svedkyňa volala pánovi Q., aby poslal pani D. zmluvu, konkrétnu odpoveď jej on nedal. Preto doporučila pani D., aby si zmluvy vytiahla z katastra. Vedela, že obdobný prípad riešil advokát JUDr. B., tak jej poskytla jeho telefónne číslo. Vo výpovedi zo dňa 07. 07. 2015 svedkyňa len potvrdila svoju

predchádzajúcu výpoveď a po oboznámení sa s výpoveďou iného svedka, pána Q., čiastočne poprela ním uvádzané tvrdenia a to najmä, že pán Q. jej nevyplácal žiadne prostriedky za sprostredkovanie zmluvy, rovnako, že nie je pravdivé jeho tvrdenie, že by nepoznal osobu B. U.. Pri podpise zmluvy so žalobkyňou u nej v byte bol s mužom, ktorý bol svedkyňi predstavený ako B. U. a vystupoval ako kontaktná osoba pána Q.. Pána U. svedkyňa prvýkrát videla práve u žalobkyňi.

26. Žalobkyňa ďalej doložila doklady o platbách za bývanie.

27. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

27.1 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.

27.2 Podľa § 151j ods. 1 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, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

27.3 Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

27.4 Podľa § 11 ods. 1 písm. a/ zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch v znení úč. do 31.12.2012, poskytnutý spotrebiteľský úver sa považuje za bezúročný a bez poplatkov, ak zmluva o spotrebiteľskom úvere nemá písomnú formu podľa § 9 ods. 1 a neobsahuje náležitosti podľa § 9 ods. 2 písm. a) až k), r) a y) a § 10 ods. 1.

27.5 Podľa § 21 ods. 2, zákona o dobrovoľných dražbách v znení úč. od 30. 9. 2013, 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).

27.6 Podľa § 21 ods. 2, zákona o dobrovoľných dražbách v znení úč. do 30. 9. 2013, v prípade, ak 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).

28. V prvom rade sa súd vypořiadal s námietkou žalovanej, ktorá tvrdila, že súd nie je oprávnený konať o žalobe žalobkyne po vykonanej zmene, t. j. o žalobe o určenie vlastníckeho práva k bytu, ktorý je predmetom sporu. Žalovaná tvrdila, že podľa skutkových tvrdení žalobkyne je potrebné posúdiť Záložnú zmluvu ako neplatný právny úkon, pričom v zmysle § 21 ods.2 Zákona o dobrovoľných dražbách, posúdenie platnosti Záložnej zmluvy, na podklade ktorej bola vykonaná dobrovoľná dražba, je možné len v konaní podľa § 21 ods.2 Zákona o dobrovoľných dražbách, t. j. na základe žaloby o neplatnosti dobrovoľnej dražby podanej v prekluzívnej 3 mesačnej lehote odo dňa príklepu. Pôvodne

sa žalobkyňa žalobou domáhala vyslovenia neplatnosti dražby z rovnakých dôvodov, avšak na základe námietky žalovanej o uplynutí prekluzívnej lehoty a predbežného názoru súdu, ktorý sa stotožnil s obranou žalovanej, žalobkyňa žalobu zmenila a žiadala, aby súd otázku platnosti Záložnej zmluvy riešil ako prejudiciálnu. Vzhľadom na uvedenú právnu úpravu Zákona o dobrovoľných dražbách súd nie je oprávnený riešiť platnosť Záložnej zmluvy v tomto konkrétnom prípade pri prejednávaní žaloby žalobkyne o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. K uvedenému súd uvádza nasledovné: Žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je štandardnou žalobou, ktorou sa ten, kto sa cíti dotknutý na svojich majetkových, t. j. vlastníckych právach k nehnuteľnosti domáha svojho práva voči tomu, kto jeho práva popiera. Otázkou, či bude v konaní takýto žalobca úspešný, vyrieši súd na základe dokazovania vykonaného v civilnom sporovom konaní, po posúdení skutkových tvrdení strán, prípadného popretia skutkových tvrdení protistranou a na základe dôkazov, ktoré na preukázanie svojich tvrdení tá, ktorá strana predložila. Bez vykonaného dokazovania potom nemožno žalobu bez ďalšieho zamietnuť, prípadne nepripustiť zmenu žaloby tak, ako sa toho domáhala žalovaná. Už vyššie súd vysvetlil dôvody, pre ktoré rozhodol o pripustení zmeny žaloby. Keďže sa však jednalo o iný žalobný nárok, t. j. určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, bolo potrebné, aby doplnila skutkové tvrdenia odôvodňujúce existenciu jej vlastníckeho práva. Pokiaľ návrh na zmenu žaloby takéto skutočnosti (pravdivé a úplné opísanie rozhodujúcich skutočností podľa § 132 ods.1 C. s. p.) neobsahuje, jedná sa o podanie neúplné a to podanie vo veci samej, kedy súd v zmysle § 129 ods.1 C.s.p. je povinný vyzvať toho, kto podanie urobil, aby podanie v zmysle pokynov súdu doplnil v súdom stanovenej lehote. Nie je tiež pravdivé tvrdenie žalovanej, že by tým súd poučoval žalobkyňu hmotno-právne, nakoľko táto bola vyzvaná na doplnenie rozhodujúcich skutočností, ktorými odôvodňuje svoju žalobu vzhľadom na podanú zmenu. Po doplnení náležitostí žaloby súd rozhodol o zmene žaloby a v ďalšom konal o žalobe žalobkyne, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Je treba povedať, že od 01. 07. 2016, pokiaľ vstúpil do platnosti nový Civilný sporový poriadok, bola v civilných sporoch zavedená zásada kontradiktórnosti, ktorá znamená, že súd výlučne posudzuje skutkové tvrdenia a dôkazy prednesené stranami, súd sám dôkazy nevykonáva. Preto je na stranách konania bremeno skutkových tvrdení ako aj dôkazné bremeno, a každá strana si musí zvážiť, v akej skutkovej, či dôkaznej situácii sa nachádza z hľadiska možného úspechu vo veci. Pokiaľ sa žalobkyňa rozhodla uplatniť si v konaní svoje práva žalobou o určenie vlastníckeho práva, musela si byť vedomá toho, že je povinná súdu predniesť skutkové tvrdenia a predložiť dôkazy, ktoré celkom jednoznačne preukazujú ňou uplatnený nárok. V súvislosti s uplynutím prekluzívnej lehoty na podanie žaloby o neplatnosť dražby je potrebné ešte doplniť, že hoci právo na určenie neplatnosti dražby a navrátenie vlastníckeho práva zaniká ex lege, nemožno vylúčiť prípady, keď s ohľadom na okolnosti hodné osobitného zreteľa alebo zásadné dôvody zakladajúce neplatnosť vykonanej dražby, bude možné určiť vlastnícke právo k vydraženej veci prostredníctvom žaloby na určenie podľa § 137 písm. c) CSP. Možno pritom poukázať na rozsudok Krajského súdu v Prešove z 30. októbra 2012, sp. zn. 20 Co 123/2011, 20 Co 51/2012, podľa ktorého: "Dobrovoľná dražba v skutočnosti nie je originárnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva. V dobrovoľnej dražbe nemožno nadobudnúť vec od nevlastníka, a to ani za stavu, že nebol podaný návrh na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Odvolací súd - viazaný právnym názorom vysloveným Ústavným súdom SR - neposudzuje otázku platnosti konanej dobrovoľnej dražby, pretože sa žalobca v trojmesačnej lehote ustanovenej v § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách nedomáhal vyslovenia jej neplatnosti, čím jeho právo zaniklo, a neplatnosť dražby sa tak nemohla posudzovať v inom konaní ako otázka predbežná (porov. aj judikatúru Najvyššieho súdu SR - sp. zn. 3 Cdo 272/2007, 2 Cdo 66/2008, 3 Cdo 186/2010). Mýli sa však žalovaná, ak z týchto právnych názorov chce pre seba vyvodiť nenapadnuteľnosť postavenia V. P. ako vlastníka sporných nehnuteľností. Odvolací súd totiž poukazuje na to, že Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojom posledne citovanom uznesení výslovne ponechal otvorenú otázku, aké právne dôsledky má pri dobrovoľnej dražbe skutočnosť, že oprávnená osoba neuplatnila právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby na súde do troch mesiacov odo dňa príklepu Z uvedeného je zrejmé, že i Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojej judikatúre nestotožňuje platnosť dražby s automatickým nastúpením všetkých jej účinkov ‚erga omnes‘. K uvedenej otázke sa vo svojom náleze záväzne nevyjadril ani Ústavný súd SR, ktorý poukázal len na to, že sa odvolací súd s námietkami žalovanej vôbec nevysporiadal. „

29. Súd v ďalšom posudzoval, či žalobkyňa uviedla také skutkové tvrdenia a predložila dôkazy, na základe ktorých je jej nárok v konaní preukázaný. V prípade určovacej žaloby sa súd v prvom rade zaoberal tým, či žalobkyňa preukázala naliehavý právny záujem. V konaní o určení vlastníckeho práva je spravidla naliehavý právny záujem daný v prípade, keď žalobca tvrdí vlastnícke právo k nehnuteľnosti, avšak zápis vlastníckeho práva svedčí v prospech tretej osoby, v tomto prípade v prospech žalovanej. Bez súdneho rozhodnutia by žalobkyňa nemohla dosiahnuť zmenu zápisu vlastníckeho práva v katastri

nehnutelností vo svoj prospech, preto súd konštatuje, že naliehavý právny záujem na požadovanom určení v tomto prípade je daný. Žalobkyňa tvrdila, že podkladom pre výkon dobrovoľnej dražby bola Zmluva o záložnom práve, ktorou bola zabezpečená pohľadávka zo Zmluvy o úvere. Zmluvu o úvere však nemala k dispozícii, nakoľko jej ju veriteľ neposkytol, z tohto dôvodu považovala za nedodržanú podmienku písomnosti Zmluvy o úvere v zmysle Zákona o spotrebiteľských úveroch, čím je daná neplatnosť Úverovej zmluvy a teda aj neplatnosť Záložnej zmluvy, na podklade ktorej mala byť vykonaná dobrovoľná dražba. K tomu súd uvádza, že uvedené tvrdenie nezodpovedá skutkovému ani právnomu stavu zistenému súdom. Z výsluchu žalobkyne, ale aj z oboznámeného výsluchu svedkyne J. vyplynulo, že medzi žalobkyňou a úverovou spoločnosťou WR Credit, s. r. o. malo dôjsť k uzavretiu Úverovej zmluvy a to v byte žalobkyne. Žalobkyňa sama uviedla, že predmetnú Úverovú zmluvu podpísala a následne podpísala aj Zmluvu o záložnom práve, pričom jej podpis mal byť overený úradne. Rovnako tak svedkyňa J. v trestnom konaní vypovedala, že v byte pani D. malo dôjsť k podpisu zmlúv, osobne však prítomná pri tom nebola, následne sa presunuli k notárskemu úradu, kde malo dôjsť k overeniu podpisov žalobkyne, rovnako však pri tom prítomná nebola. Z uvedeného vyplýva, že žalobkyňa vo svojej výpovedi ani netvrdila, že by nedošlo k písomne uzavretej Zmluve o úvere, tvrdila len, že ju nemá k dispozícii, čo nie je to isté. Samotný Zákon o spotrebiteľských úveroch, ktorý je osobitnou úpravou vo vzťahu ku všeobecnej úprave platnosti právnych úkonov uvedených v Občianskom zákonníku, uvádza v § 11 ods.1 písm. a/ Zákona o spotrebiteľských úveroch následok nedodržania písomnej formy a to bezúročnosť a bezpoplatkovosť spotrebiteľského úveru, nie jeho neplatnosť. Z tohto dôvodu súd nemohol konštatovať tvrdenú neplatnosť Zmluvy o spotrebiteľskom úvere. Ďalej, pokiaľ žalobkyňa tvrdila, že jej nebol odovzdaný rovnopis Zmluvy o úvere, žalovaná tvrdenia žalobkyne ohľadne postupu uzatvárania Zmluvy o úvere poprela. Žalobkyňa nepredložila žiaden dôkaz o svojom tvrdení, že jej skutočne v čase podpisu zmluvy nebola vydaná Úverová zmluva v listinnej podobe alebo na inom dostupnom trvanlivom médiu, preto súd toto tvrdenie považuje za nepreukázané. Ďalšie úvahy o následkoch neplatnosti samotnej Úverovej zmluvy a Zmluvy o záložnom práve a aj zachovania vlastníckeho práva žalobkyne k predmetnému bytu považoval za nedôvodné a ďalej sa nimi nepovažoval za potrebné zaoberať, keďže žalobkyňa nepreukázala tvrdenú neplatnosť.

30. Žalobkyňa v ďalšom namietala, že na základe Zmluvy o úvere reálne obdržala len 1.000,-- € a oproti uvedenej sume prišla o bývanie. Poukázala tým aj na neprimeranosť dojednaného zabezpečenia zmluvného vzťahu s poukazom na § 53 ods.4 písm. s/, ods.5 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorých, ak zmluvné podmienky požadujú od spotrebiteľa poskytnutie zabezpečenia splnenia svojho záväzku v hodnote neprimerane vyššej, ako je výška jeho záväzku vyplývajúca zo spotrebiteľskej zmluvy v čase uzavretia dohody o zabezpečení splnenia záväzku spotrebiteľa, sa považujú za neprijateľné zmluvné podmienky, ktoré sú v zmysle Občianskeho zákonníka neplatné. K uvedenému súd uvádza, že súde je povinný v zmysle § 53 ods.1 Občianskeho zákonníka prihliadať na neprijateľné podmienky, to však neplatí, ak neprijateľné podmienky boli individuálne dojednané. Z výpovede žalobkyne však vyplynulo, že ako podmienku poskytnutia úveru veriteľ žiadal založenie bytu na splnenie jej záväzku. Malo sa jednať o krátkodobý úver na 6 mesiacov. Žalobkyňa tvrdila, že s týmto súhlasila, so zmluvou sa pred jej podpisom oboznámila, nemala voči nej žiadne námietky, podpis na zmluve bol overený úradne. Uvedená podmienka bola žalobkyňi známa pred poskytnutím úveru, žalobkyňa za uvedených podmienok súhlasila s poskytnutím úveru, súhlasila tiež so založením bytu. Súd preto konštatuje, že Zmluva o záložnom práve bola dojednaná medzi účastníkmi zmluvy individuálne a preto ju súd nemôže posudzovať ako neprijateľnú podmienku. V ďalšom, pokiaľ žalobkyňa poukazovala na neprimeranosť zabezpečenia pohľadávky, na konanie veriteľa, vyslovila sa tak, že veriteľovi nešlo o vrátenie dlhu, ale o získanie jej bytu, súd posudzoval, či uvedené konanie, na základe ktorého žalobkyňa stratila svoje bývanie, nemožno posudzovať aj z hľadiska dobrých mravov podľa § 3 Občianskeho zákonníka. Hoci Občiansky zákonník a ani iné právne predpisy výslovne neustanovujú, čo sú dobré mravy, dobrými mravmi sa v občiansko-právnych vzťahoch v súdnej praxi rozumie súbor spoločenských, kultúrnych a mravných pravidiel správania sa, ktorý je v súlade so všeobecne uznávanými vzťahmi medzi ľuďmi a mravnými princípmi spoločenského zriadenia, a ktorý v historickom vývoji osvedčil istú nemennosť vystihujúcu podstatné historické tendencie, ktoré sú zdieľané rozhodujúcou časťou spoločnosti a majú povahu základných noriem. Ak je konanie v rozpore so všeobecne uznávanými pravidlami správania sa a mravnými princípmi spoločenského poriadku, je v rozpore s dobrými mravmi. Ustanovenie § 3 ods. 1 OZ je generálnou klauzulou primeraného výkonu práva, a teda aj záložného práva. Hoci zákon výslovne neurčuje, z akých hľadísk má súd vychádzať pri posudzovaní dobrých mravov, závisí v každom individuálnom prípade na posúdení všetkých rozhodujúcich okolností. Posudzovanie otázky dobrých mravov nie je vylúčená ani v súvislosti s dobrovoľnými dražbami.

31. Právna úprava záložného práva prešla pomerne výraznou zmenou zákonom č. 526/2002 Z.z. <aspi://module='ASPI'&link='526/2002%20Z.z.'&ucin-k-dni='%208.%208.2018'>, prijatie tejto novely Občianskeho zákonníka <aspi://module='ASPI'&link='40/1964%20Zb.'&ucin-k-dni='%208.%208.2018'> súviselo s prijatím nového zákona č. 527/2002 Z.z. <aspi://module='ASPI'&link='527/2002%20Z.z.'&ucin-k-dni='%208.%208.2018'> o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. <aspi://module='ASPI'&link='323/1992%20Zb.'&ucin-k-dni='%208.%208.2018'> o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o dobrovoľných dražbách"). Podľa tejto právnej úpravy proti dražbe sa dotknuté osoby môžu brániť žalobou o neplatnosť dražby. Žalobu však treba podať v prekluzívnej lehote troch mesiacov od udelenia príklepu. Ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt, podľa osobitného predpisu v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty (§ 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách <aspi://module='ASPI'&link='527/2002%20Z.z.%252321'&ucin-k-dni='%208.%208.2018'>). Aplikčná dražobná prax pri predaji nehnuteľností na dobrovoľných dražbách je prinajmenšom problematrická. Krajský súd v Prešove v odôvodnení rozsudku sp. zn. 6Co/108/2011 uviedol: "... inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR <aspi://module='ASPI'&link='460/1992%20Zb.%2523C120'&ucin-k-dni='%208.%208.2018'> s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 <aspi://module='ASPI'&link='460/1992%20Zb.%2523C119'&ucin-k-dni='%208.%208.2018'> v spojení s čl. 20 ústavy <aspi://module='ASPI'&link='460/1992%20Zb.%2523C120'&ucin-k-dni='%208.%208.2018'> (ako je tomu aj v prejednávanej veci), a to bez akejkoľvek (preventívnej) ingerencie súdnej moci. Záložka je tak počas celého trvania záložného práva vystavený jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa, ktorého písomné vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť, plní na účely výkonu záložného práva funkciu "exekučného titulu" s priamym dosahom na ústavné práva záložcu. Z dražobnej praxe sú pritom vážne indície, že dražobné spoločnosti sú prepojené s veriteľmi a doslova, že každý záložný veriteľ má "svojho" dražobníka (v predmetnej veci v jednej osobe). Aj preto sa v praxi presadzuje názor, že najľahšia a najrýchlejšia "exekúcia" dlžníkov a neplatičov je dražba a nie je neobvyklé, že dražba sa (pravidelne), dokonca ako hrozba, vyvoláva pri hrubom nepomere pohľadávky a hodnoty zálohu. Tento model správania, medzičasom hromadne uplatňovaný účastníkmi právnych vzťahov, vo svojej podstate vážne deformuje a popiera základné ústavné princípy ochrany práv a prispieva k realizácii práva vžitím tak, že účastníci záložných právnych vzťahov pri vymáhaní pohľadávky už ani neuvažujú nad primeranejšou súdnou exekúciou, ale žiadajú "dobrovoľne" predať majetok dlžníkov (záložcov). Takáto aplikčná prax so svojím základom a pôvodom v platnej právnej úprave "dobrovoľných" dražieb je nežiaducim až spoločensky nebezpečným obchádzaním a spochybňovaním inštitútov núteného výkonu rozhodnutia, (v ktorých sa v demokratickej spoločnosti štandardne prejavuje súdnou mocou garantovaný oprávnený vynucovací rozmer štátomocenskej authority), a to neraz pri popieraní ochrany práv dlžníkov a porušovaní ústavného princípu primeranosti (výkonu práva). Odvolací súd je presvedčený, že pri naplnení ústavného princípu primeranosti musí byť pri výkone záložného práva dražba nad akúkoľvek pochybnosť inštitútom uspokojenia pohľadávky, ktorý má povahu ultima ratio." Obdobne rozhodol Krajský súd v Prešove aj rozsudkom so sp. zn. 6Co/131/2011, pričom toto rozhodnutie "odobril" aj Najvyšší súd Slovenskej republiky zamietavým rozsudkom so sp. zn. 4 Cdo 12/2013. Citované rozsudky Krajského súdu v Prešove podrobil prieskumu napríklad Ústavný súd Slovenskej republiky (ďalej len "ústavný súd") v konaní so sp. zn. PL. ÚS 23/2014. V tomto konaní Okresný súd Pezinok navrhol vyslovenie nesúladu § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách <aspi://module='ASPI'&link='527/2002%20Z.z.%25237'&ucin-k-dni='%208.%208.2018'> s Ústavou Slovenskej republiky a dodatkovým protokolom k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Ústavný súd uznesením návrh Okresného súdu Pezinok odmietol. V uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. PL. ÚS 23/2014-18 sa uvádza: "Nad rámec uvedeného ale ústavný súd pripomína, že sa už vyslovil, že podľa platnej právnej úpravy zákona o dobrovoľných dražbách je rozsah prostriedkov následnej nápravy proti výkonu záložného práva obmedzený v podstate len na žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby (§ 21 zákona o dobrovoľných dražbách) a takáto následná prípadná obrana záložcu je podstatne sťažená (uznesenie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013). Sťaženie následnej súdnej kontroly dobrovoľnej dražby by malo byť kompenzované dostatočnou preventívnou a priebežnou kontrolou dobrovoľnej dražby orgánom verejnej moci. Osobitne sa žiada zdôrazniť, že v dobrovoľnej dražbe pôsobí nepopierateľné pnutie medzi záujmom záložcu na

tom, aby bola vec predaná za čo najväčšiu cenu, resp. na tom, aby nebola vec predaná za dlh, ktorý je vo výraznom nepomere k hodnote zálohu (pozri aj nález ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 237/2011 z 2. júna 2011 a uznesenie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013), a záujmom záložného veriteľa, ktorý sa ale v podstate obmedzuje na uspokojenie jeho pohľadávky, a teda na čo najrýchlejšie speňaženie zálohu aspoň v takej výške, ktorá zabezpečí uhradenie jeho pohľadávky. 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 prerokúvanú vec). V uvedenej súvislosti ústavný súd opakuje, že intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene toho predmetu vlastníctva (II. ÚS 237/2011)... Uvedené pnutie medzi záujmami účastníkov právneho vzťahu a potenciálnu kolíziu ich záujmov musí v tomto prípade všeobecný súd zohľadniť a vyvodiť z neho závery relevantné pre danú vec.“ Hoci ústavný súd v citovanom rozhodnutí odmietol návrh Okresného súdu Pezinok z procesných dôvodov, z odôvodnenia uznesenia možno vyvodiť, že právna úprava dobrovoľných dražieb nie je v rozpore s ústavou či medzinárodnými zmluvami, je však potrebné ju správne, ústavno-konformne interpretovať. Okrem toho súd uvádza, že žaloba o určenie vlastníckeho práva bola hodnotená NS SR ako prípustná aj v prípade, že došlo k zásahu do vlastníctva dobrovoľnou dražbou, ktorá nebola napadnutá podľa zák. o dobrovoľných dražbách (Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 18. decembra 2012 sp. zn. 2 MCdo 20/2011): Ak ten, vec ktorého bola dražená v rámci dobrovoľnej dražby nebol jej vlastníkom, nestal sa vydražiteľ príklepom a zaplacením ceny dosiahnutej vydražením vlastníkom draženej veci, a to ani v prípade, že bol inak zachovaný postup podľa § 10 až 33 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov. To znamená, že nie je celkom vylúčené preskúmať vlastnícke právo dotknutej osoby pri výkone dobrovoľnej dražby aj v prípade, že táto nebola napadnutá žalobou o neplatnosť dražby podľa zák. o dobrovoľných dražbách.

32. Tu je treba prisvedčiť námietkam žalovanej, že otázku platnosti dobrovoľnej dražby môže súd riešiť výlučne v konaní podľa § 21 ods.2 Zákona o dobrovoľných dražbách (viď napr. uznesenie NS SR sp. zn. 3Cdo/186/2010). V súlade s článkom 2 Civilného sporového poriadku, pre naplnenie princípu právnej istoty je súd povinný postupovať v súlade s legitímnymi očakávaniami strany, že jej spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít. V článku 2 odsek 3 však Civilný sporový poriadok pripúšťa odklon od takejto praxe s prihliadnutím na prípadné skutkové a právne osobitosti prípadu. Súd preto skúmal, či žalobkyňa uviedla a preukázala také skutkové, či právne osobitosti prípadu, ktoré by odôvodňovali odklon od uvedeného rozhodnutia Najvyššieho súdu SR. Súd v tejto súvislosti konštatuje, že tvrdenia žalobkyne žalovaná popierala a žalobkyňa okrem vlastného výsluchu neuviedla žiaden dôkaz, ktorým by preukázala skutkové tvrdenia pri uzavretí priebehu úverového vzťahu, okolnosti v čase splatnosti úveru a následného výkonu a ukončenia dražby, ktorými by preukázala tvrdený nárok. Žalobkyňa nepreukázala, že by uzavrela Úverovú zmluvu v nižšej sume, než ako je špecifikovaná pohľadávka podľa predloženej Zmluvy o zriadení záložného práva. Rovnako nepreukázala, že by jej z poskytnutého úveru bolo reálne poskytnuté v hotovosti len 1.000,-- €. Pokiaľ by súd vychádzal z tvrdení žalobkyne, že minimálne do sumy cca 3.000,-- € boli vyrovnané jej dlžoby, na podklade ktorých sa voči nej viedla exekúcia, aj v tejto časti je to potrebné považovať za poskytnutie úveru žalobkyňi, rovnako tak, ak bola dohodnutá s treťou osobou mimo úverového vzťahu, že jej za „sprostredkovanie úveru“ vyplatí čiastku 1.000,-- € (svedkyni J.), aj túto čiastku je potrebné zahrnúť do istiny úveru. Pokiaľ žalobkyňa tvrdila, že okrem toho odovzdala 1.000,-- € konateľovi veriteľa, toto tvrdenie ničím nepreukázala. V ďalšom, pokiaľ žalobkyňa tvrdila neprímeranosť zabezpečenia, z dokladov o priebehu dobrovoľnej dražby vyplýva, že sporná nehnuteľnosť bola ocenená znaleckým posudkom a to za účasti žalobkyne znalcom na sumu 20.600,-- €. Inú hodnotu nehnuteľnosti žalobkyňa nepreukázala. Pokiaľ sa jednalo o zabezpečenie záväzku v hodnote 9.000,-- €, okrem toho treba prihliadnúť aj na príslušenstvo, t. j. dojednaný úrok 22 % ročne, administratívny poplatok a prípadné dojednané sankcie za omeškanie ako úrok z omeškania a zmluvná pokuta, potom sa súdu uvedená hodnota úveru nejaví ako zjavne neprímeraná k hodnote zabezpečeného záväzku. Ďalšie tvrdenia žalobkyne, že v čase splatnosti úveru mala dostatok finančných prostriedkov, úver chcela uhradiť, avšak nevedela, kam má zasláť finančné prostriedky, súd považoval tieto tvrdenia za nepreukázané, nakoľko ich žalovaná poprela a žalobkyňa nepredložila žiaden dôkaz o tom, že v čase splatnosti úveru mala dostatok finančných prostriedkov. V rozpore s jej tvrdením sú dôkazy zabezpečené v trestnom konaní,

kedy svedok JUDr. B. vypovedal, že až v čase, keď sa žalobkyňa dozvedela o výkone dražby, sa na neho obrátila o pomoc s tým, že jej poskytne pôžičku dcéra na splatenie predmetného dlhu, k čomu svedok vypracoval Zmluvu o pôžičke. Rovnako tak z listu žalobkyne adresovanej veriteľovi vyplýva, že táto, pokiaľ žiadala o odklad dražby, pri úhrade dlhu požiadala o zaplatenie v splátkach. Žalobkyňa taktiež nepreukázala svoje tvrdenia, že v čase splatnosti dlhu, ktorého času si bola vedomá, sa sama kontaktovala na veriteľa za účelom úhrady dlhu s odôvodnením, že nemá k dispozícii Zmluvu o úvere, že nemá vedomosť o tom, kam dlh uhradiť. Hoci nie je celkom vylúčené, že veriteľ nebol aktívny vo vzťahu k žalobkyni, t. j., že ju neupozornil na omeškanie, že nereagoval na jej žiadosti o zaslanie kópie Zmluvy o úvere, táto okolnosť sama o sebe nebránila žalobkyni uhradiť dlh zo Zmluvy o úvere (adresu spoločnosti veriteľa mohla žalobkyňa jednoducho zistiť výpisom z Obchodného registra). Žalobkyňa ďalej namietala, že jej neboli poskytnuté riadne právne služby JUDr. B., o čom sa mali viesť aj disciplinárne konania, dôkazy o svojom tvrdení však súdu napriek príslubu nedoložila. Naopak svedok tvrdil, že žalobkyni bol poskytnutý dostatok času na úhradu dlhu, táto ho však neuhradila. Preto súd tieto jej tvrdenia považuje za nepreukázané. Ani konanie žalovanej, na ktoré poukazovala žalobkyňa, keď sa žalovaná voči nej domáhala uvoľnenia bytu, prípadne jeho sprístupnenia za účelom údržby a úprav, súd nepovažoval za také, ktoré by mohol hodnotiť v neprospech žalovanej. Žalovaná preukázala, že sa riadne zúčastnila dražby a na základe splnených podmienok jej bol udelený príklep, následne bolo jej vlastníctvo k spornému bytu zapísané v katastri nehnuteľností a teda bola oprávnená v domnení, že nadobudla vlastníctvo k predmetnému bytu a má právo s ním riadne nakladať. Súd naopak konštatuje, že v konaní bolo preukázané neuvážené konanie práve žalobkyne, ktorá už v čase po splatnosti úveru tento riadne neuhradila, úhradu mienila realizovať formou pôžičky od rodiny, napriek tomu dlh nezaplatila. Žalobkyňa bola oboznámená o dražbe, čo vyplynulo z jej výpovede, nepodnikla žiadne kroky na zabránenie dražby a jej vyjadrenie, že nie je právne znalá súd nemôže brať na zreteľ, nakoľko neznalosť zákona neospravedlňuje. Žalobkyňa ani po vykonaní dražby nepodnikla účinné právne kroky na preskúmanie dražby v zmysle Zákona o dobrovoľných dražbách, naopak, snažila sa robiť úkony, ktorými by zabránila žalovanej chopiť sa svojho vlastníckeho práva, či už neplatením platieb súvisiacich s bývaním, alebo bránenie prístupu do bytu. V tu prejednávanej veci rovnako žalobkyňa nevystupovala aktívne, napriek tvrdeniam o predložení dôkazov preukazujúcich jej tvrdenie vo vzťahu či už k úveru, priebehu úverového vzťahu, priebehu dražby a následného konania, žalobkyňa okrem platieb za bývanie v poslednom období nedoložila žiadne dôkazy, vo vzťahu k navrhovanej svedeckej výpovedi svedkyne J. zostala nečinná, čím zmarila uvedený dôkaz vlastným konaním. Súd tak konštatuje, že žalobkyňa svojím správaním v tomto konaní rovnako nepresvedčila súd o tom, že by jej mala byť spôsobená ujma dosahujúca inštitút dobrých mravov. Súd preto uzatvára, že žalobkyňa v konaní nepreukázala žiadne také skutkové okolnosti, na základe ktorých by bolo možné žalobe vyhovieť. Preto súd žalobu v celom rozsahu zamietol.

33. O trovách konania rozhodoval súd podľa § 255 ods.1 C. s. p. a priznal žalovanej ako úspešnej strane sporu plnú náhradu trov konania, ktoré bude žalobkyňa povinná uhradiť v lehote do 3 dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým bude rozhodnuté o výške náhrady trov konania a to po právoplatnosti rozsudku vo veci samej vyšším súdnym úradníkom (§ 262 ods.2 C. s. p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolať 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.

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

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.