

Súd: Okresný súd Malacky
Spisová značka: 31C/127/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1620202979
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Rastislav Žigo
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2023:1620202979.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacky, sudcom JUDr. Rastislavom Žigom, v právnej veci žalobcov: 1/ A. B., nar. X.X.XXXX, trvale bytom C. D., 2/ E. B., nar. X.X.XXXX, trvale bytom C. D., 3/ F. G., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., H. XXXX/XX, proti žalovaným: 1/ EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35 724 803, so sídlom Bratislava, Pajštúnska 5, právne zastúpený: Remedium Legal, s.r.o., IČO: 53 255 739, so sídlom Bratislava, Pajštúnska 5, 2/ U9, a.s., IČO: 35 849 703, so sídlom Bratislava, Zelinárska 6, právne zastúpený: STANEK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., IČO: 36 795 038, so sídlom Bratislava, Dunajská 15, 3/ I. J. A., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom K., K. XXXX/XX a 4/ L. H. C., notársky úrad K., M. XXXX/XX, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

- I. Súd návrh žalobcov 1/ až 3/ na prerušenie konania do skončenia súdneho konania vedeného na Okresnom súde Malacky pod č.k. 6 Csp 55/2019 z a m i e t a.
- II. Súd žalobu z a m i e t a
- III. Súd p r i z n á v a žalovanému 1/, žalovanému 2/, žalovanému 3/, nárok na náhradu trov konania voči žalobcom 1/ až 3/ v rozsahu 100 %.
- IV. Súd n e p r i z n á v a žalovanému v 4./ nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia 1/ až 3/ sa žalobou doručenou súdu dňa 07.12.2020 domáhali, aby súd určil neplatnosť dobrovoľnej dražby, konanej ako tretie kolo dražby dňa 10.09.2020 o 14:20 hod. v spoločnosti U9, a.s., so sídlom Zelinárska 6, Bratislava nehnuteľností označených ako predmet dražby zapísaných na liste vlastníctva č. XX, vedených Okresným úradom E., katastrálnym odborom v katastrálnom území C. D., obec C. D., okres E. a to parcely registra C č. XXX, o výmere 565 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, stavby : rodinný dom, súpisné číslo XXX, postavený na pozemku parcela č. XXX, spoluvlastnícky podiel 1/1 a nehnuteľnosti zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, vedených Okresným úradom E., katastrálny odbor v katastrálnom území C. D., obec C. D., okres E. a to : parcely registra zastavaná plocha a nádvorie. Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na LV: stavba stolárskej dielne na parcele C XXX/X, stavba príručnej stolárskej dielne č. 1 na parc. reg. C č. XXX, XXX/X, stavba príručnej stolárskej dielne č. 2 na parcele č. XXX/X plot odd. pozemok v čele pozemku a z bočnej strany, plot odd. pozemok od suseda, prípojka elektriny do stavby RD, prípojka vody z verejného vodovodu, kanalizačná prípojka z domu, prípojka plynu, prípojka elektriny do drobnej stavby označením 1, prípojka elektriny do stavby stolárskej dielne, spevnené plochy betónové a pod.

2. V žalobe uviedli viacero všeobecných tvrdení, ktoré viac krát zopakovali. V prvom rade namietali, že dražba nebola dobrovoľná, nesúhlasili s ňou a ako vlastníci nedali súhlas na draženie nehnuteľností,

ktoré boli ich jediným obydliím. Podľa nich nemohol vydražiteľ od nevlastníka získať vlastníctvo, keďže nikdy nepreviedli vlastníctvo a notár mal vedieť, že bez súhlasu vlastníka nie je možné dražiť. Ďalej všeobecne namietali, že dražba sa konala spôsobom odporujúcim zákonu o dobrovoľných dražbách, Ústave SR a úijnému právu a žalovaní mali konať ako organizovaná skupina s cieľom pripraviť ich o obydlie. Namietali porušenie práva na zachovanie ľudskej dôstojnosti, cti, ochranu mena. Tvrdili, že boli zneužití ich osobné údaje. K spisanej notárskej zápisnici udávali, že notársky kandidát do nej zapísal, že licitátor skonštatoval, že do začatia dražby zložili dražobnú zábezpeku šiesti záujemcovia, ktorí dražili pod číslom 71, 143, 41, 21, 84 a 109, pričom nie sú v notárskej zápisnici identifikovaní menom, priezviskom, trvalým bydliskom. Obsah notárskej zápisnice nebol účastníkom vysvetlený, neprečítali ju a nepodpisali ju na znak súhlasu a preto ju nie je možné považovať za platnú. K samotnému priebehu dražby namietali ešte, že im nebolo doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva. Dražbe malo predchádzať vypracovanie znaleckého posudku č. 37/2020 I. L. N. na hodnotu 100000€, pričom ide o klamlivý údaj o hodnote a posudok je nepravdivý. K zmluvám, ktoré boli podkladom dražby uvádzali, že žalovaný vymáhal právo z neprijateľných podmienok, že záložná zmluva, zmluva o splátkovom úvere, zmluva o dražbe sú neplatné právne úkony. Spochybňovali platnosť záložnej zmluvy, pre porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Mali za to, že súd má podrobiť súdnej kontrole uzatvorené zmluvy. Banka predložila úverovú zmluvu zavádzajúcu, nevhodnú, v neprospech spotrebiteľa, jednostrannú s neprijateľnými podmienkami. Išlo o formulárové zmluvy. Taktiež uviedli, že začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nebolo medzi stranami dohodnuté a podávajú i námietku premlčania. Namietali, že nie sú povinní predmet dražby odovzdať. Namietali, že žalovaný sa nestal nástupcom práv a povinností vyplývajúcich z úverovej a záložnej zmluvy. Dodávateľ úveru mal poskytnúť úver 72300€, pričom im bol poskytnutý úver iba vo výške 71501€ a dodávateľ z ich účtu zinkasoval 20290,78€. Pohľadávka je sporná čo do základu a výšky. Z úverovej zmluvy nevyplyva právo postúpiť záložné právo na tretiu osobu a dražba bola vykonávaná cudzou osobou bez splnomocnenia vlastníka a bez súdneho rozhodnutia. Napokon tvrdili, že oznámenie o dražbe nebolo zverejnené v zákonnej lehote a zákonným spôsobom, nebolo doručené obci.

3. Žalovaný 1/ sa k žalobe písomne vyjadril (na č.l. 26 spisu), pričom žiadal žalobu zamietnuť, keďže žalobcovia platnosť dobrovoľnej dražby relevantne nespochybnili. Uviedol, že žaloba žalobcov je rozsiahla, neprehľadná a zmätočná, bez uvedenia úplných relevantných skutočností. Svoje tvrdenia o neplatnosti právnych úkonov nijako nezodôvodnil, neuviedli žiadnu argumentáciu. Nesúhlasil s ich argumentáciou, že by bol na výkon záložného práva potrebný súhlas vlastníka nehnuteľnosti s poukazom na § 151m ods. 4 OZ. Pri realizácii výkonu záložného práva nejde o nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka, keďže podľa § 151m ods. 6 OZ koná záložný veriteľ v mene záložcu. Poukázal na ustanovenia § 27 ods. 1 o dobrovoľných dražbách, § 151m ods. 4, § 151m ods. 6 OZ, rozhodnutie Krajského súdu v Žiline č.k. 11 Co 144/2019 – 171 zo dňa 17.07.2019. Čo sa týka námietok žalovaných, ktorými poukazovali na neplatnosť oznámenia o začatí výkonu záložného práva, uplatňovali námietku premlčania, namietali sumy poskytnutého úveru, poukazovali na neprijateľnosť zmluvných podmienok, žalovaný 1/ poukázal na § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách a uviedol, že tieto námietky nie sú relevantné pre konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, keďže nimi nespochybňujú platnosť záložnej zmluvy a ani nepoukazujú na porušenie ustanovení o dobrovoľných dražbách. Súčasne boli ich výhrady nešpecifikované a nemá preto možnosť sa k nim vyjadriť. K skutočnosti, že si pohľadávku neuplatnil v súdnom konaní uviedol, že žiadne zákonné ustanovenie záložnému veriteľovi neprikazuje viesť záložné právo len pre judikovanú pohľadávku. Poukázal pritom na nález Ústavného súdu SR z 22.06.2017 sp. zn. II.ÚS 796/2016-65.

4. Žalovaný 2/ sa písomne vyjadril k žalobe (na č.l. 99 spisu), pričom žiadal žalobu zamietnuť, keďže žalobcovia nepreukázali porušenie žiadneho ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, nepreukázali vznik ujmy na svojich právach a ani kauzálny nexus medzi porušením zákona a ujmu. Namietol, že žalovaný 4/ nie je v spore pasívne vecne legitimovaný. Poukázal na to, že časť námietok žalobcov nesmeruje proti porušeniu žiadneho ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách a nie sú relevantné, keďže vyslovenie neplatnosti dražby je možné založiť výlučne na preukázaní konkrétneho porušenia zákona o dobrovoľných dražbách a muselo by byť takej intenzity, že malo vplyv na vydraženie predmetu dražby a tým spôsobilo ujmu na právach žalobcu. Námietky žalobcov rozčlenil na 11 bodov, pričom sa v k všetkým postupne vyjadril. Čo sa týka neplatnosti záložnej zmluvy, neplatnosti právnych úkonov, postúpenia pohľadávky, neprijateľnosti podmienok k týmto uviedol, že absentujú akékoľvek relevantné tvrdenia a dôkazy, ktoré by takúto skutočnosť preukazovali. Má za to, že neunesli bremeno tvrdenia a ani dôkazné bremeno a okrem tvrdenia o neplatnosti záložnej zmluvy by ani nemohli viesť

k rozhodnutiu o určení neplatnosti dražby. K tvrdeniu, že výkon dražby nemožno realizovať bez súhlasu vlastníka a zásadu nemo plus iuris poukázal na §151m ods. 6 OZ a citoval odôvodnenia rozhodnutí Krajského súdu Prešov z 30.10.2012, sp. zn. 20 Co 123/2011, 20 Co 51/2012, NS SR zo dňa 31.10.2018, sp. zn. 6 Cdo 60/2017 a konštatoval nedôvodnosť a neúčelnosť tejto námietky. K tvrdeniu o neplatnosti zmluvy o vykonaní dražby uviedol, že pokiaľ žalobcovia nepoznajú obsah zmluvy, nemôžu tvrdiť ani jej neplatnosť a považoval námietku za účelovú. K námietke, že žalovaný neodovzdal vydražiteľovi predmet dražby, citoval §29 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, poukázal na to, že boli to práve žalobcovia, ktorí boli povinní odovzdať predmet dražby vydražiteľovi a povinnosťou dražobníka bolo spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Uviedol, že žalobcovia ako bývalí vlastníci predmetu dražby sa na odovzдание nedostavili s poukazom na zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Čo sa týka námietky, že v zápisnici absentujú identifikačné údaje účastníkov dražby, táto námietka je špekulatívna a účelová. Poukázal na § 24 ods. 2 ZoDD, pričom identifikačné údaje všetkých účastníkov dražby nie sú povinnou súčasťou notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby a zápisnica obsahuje všetky zákonom ustanovené náležitosti. K tvrdeniu žalobcov o nepravdivosti znaleckého posudku a že im posudok nebol doručený poukázal na § 12 ods. 1, ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách. Uviedol, že si splnil všetky povinnosti zo zákona a poukázal na rozhodnutia NS ČR 21 Cdo 1263/2008 zo dňa 28.01.2009, Okresného súdu Trenčín 16C 1/2014 zo dňa 03.03.2014, Krajského súdu Prešov č.k. 8 Co 59/2013 zo dňa 28.10.2013, Okresného súdu Prešov sp. zn. 5C 251/013 zo dňa 16.06.2014, NS SR 3Cdo 233/2010 zo dňa 03.10.2013. Ďalej uviedol, že žalobcovi 1/ zaslal posudok na adresu trvalého pobytu a zásielka sa dňa 19.08.2020 vrátila z pošty ako neprevzatá, žalobca 2/ si posudok prevzal dňa 11.08.2020 a žalobkyňa 3/ si posudok prevzala dňa 12.08.2020. Poukázal ohľadom doručovania na § 10 ods. 1 ZoDD a §111 ods. 3 C.s.p.. Čo sa týka namietanej výšky, splatnosti a pravosti pohľadávky poukázal na § 7 ods. 2 ZoDD, s tým, že de facto žalobcovia namietajú pravdivosť vyhlásenia žalovaného 1/ v zmysle uvedeného ustanovenia, pričom nepredložili žiadne dôkazy o opodstatnenosti tejto námietky. Navyše výška či okamih splatnosti nemohli mať vplyv na výťažok dosiahnutý dražbou, ktorý je determinovaný inými faktormi predchádzajúcimi dražbe. K rozporu výkonu záložného práva s dobrými mravmi, Ústavou poukázal opätovne na judikatúru najvyšších súdnych inšancií. Napokon k námietke, že nezverejnil oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli, uviedol, že predkladá súdu potvrdenie obce C. D. zo dňa 27.08.2020 a teda toto tvrdenie žalobcov sa nezakladá na pravde.

5. Žalovaný 3/ sa písomne vyjadril k žalobe (na č.l. 82 spisu). Uviedol, že dňa 10.09.2020 sa zúčastnil dražby nehnuteľností, ktorých bývalými spoluvlastníkmi boli žalobcovia. Dražby sa zúčastnilo viac dražiteľov, pričom jeho cena bola najvyššia. Žalobu považuje za zavádzajúcu s tým, že sa snažia iba odďaľovať odovzдание predmetu dražby.

6. Žalovaný 4/ sa taktiež k žalobe písomne vyjadril (na č.l. 74 spisu), pričom žalobu považuje za zjavne nedôvodnú. Poukázal na ustanovenie § 21 ods. 4 ZoDD vymedzujúce účastníkov súdneho konania, pričom on sa dražby zúčastnil ako notársky kandidát zamestnaný u notárky L. E. C. a osvedčoval priebeh dražby. Čo sa týka náležitostí zápisnice o vykonaní dražby tieto stanovuje § 24 ods. 2 ZoDD a Notársky poriadok. Do notárskej zápisnice uviedol všetky náležitosti, ktoré stanovuje zákon. Notár je garantom zákonnosti, chráni práva účastníkov dobrovoľnej dražby. Osvedčovacia kompetencia umožňuje notárovi iba osvedčiť, teda podať dôkaz o tom, čo sa pred ním udialo, pričom notár nemôže zasahovať do prebiehajúceho deja. Samotné osvedčenie o priebehu dražby je podkladom pre uplatnenie si práv.

7. Žalobcovia 1/ až 3/ využili právo repliky k vyjadreniam žalovaných. Najskôr doručili súdu vyjadrenie k vyjadreniu žalovaného 3/ (na č.l. 118 spisu). Popreli tvrdenie žalovaného 3/, že je vlastníkom ich nehnuteľností a popreli existenciu samotnej dobrovoľnej dražby, pretože sa žiadna dražba podľa nich nekonala. Konanie, ktoré označuje žalovaný 3/ ako dražba, ktorej sa mal zúčastniť dňa 10.09.2020 bolo predstierané konanie, z ktorého nevznikli žiadne právne účinky. Dražobník neodovzdal žalovanému 3/ predmet dražby, takže sa nemohol stať vydražiteľom. Zo zápisnice o odovzdaní dražby zo dňa 08.10.2020 je osvedčené, že k odovzdaniu nedošlo a preto dražobník keďže neodovzdal predmet dražby vydražiteľovi porušil ustanovenie §29 ods. 1 ZoDD.

8. Následne dňa 22.06.2021 (na č.l. 120 spisu) doručili súdu repliku k vyjadreniu žalovaného 2/. Tvrdili, že jeho námietka o absencii pasívnej legitímácie žalovaného 4/ je irelevantná. Zopakovali, že dražba bola podľa nich predstieraná, čo mal notár vedieť a je na nich ako dominus litis určiť okruh účastníkov. Napádajú, že dražba trvala 16 minút (od 14:20 do 14:36) a dej opísaný v notárskej zápisnici sa nemohol odohrať, pretože dražobník nemal k dispozícii predmet dražby. Čo sa týka záložnej zmluvy,

táto je zmluvou spotrebiteľskou a súd je podľa žalobcov povinný podrobiť ju súdnej kontrole. Nikdy nikoho nepoverili, aby dražil ich nehnuteľnosti. Neexistuje zákon, ktorý by umožňoval dražiť obydlie človeka. Ďalej uviedli, že žalovaný 1/ podal žalobu vedenú na Okresnom súde Malacky pod č.k. 6Csp 55/2019, pričom majú za to, že je dôvod na prerušenie konania, pretože v predmetnom konaní sa prejedná platnosť zmluvy a namietajú postúpenie pohľadávky. V oznámení o postúpení je uvedené, že pohľadávkou banky je úver na bývanie, pričom úver nie je pohľadávka. Tvrdili, že vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky žalovaného 1/ je neplatný právny úkon, keďže v žalobe o zaplatenie uviedol rozdielnu pohľadávku vo výške 87423,34€. Najnižšie podanie podľa notárskej zápisnice zo dňa 10.09.2020 je uvedené sumou 75000€, čo neosvedčuje žalovanú pohľadávku 87423,34€ v žalobe. Je nelogické, aby sa nehnuteľnosť v hodnote 107000€ dražila najnižším podaním v sume 75000€. Podávajú aj námietku premlčania na výkon záložného práva, pričom sa pokúša vymáhať premlčané právo.

9. Napokon dňa 24.08.2021 doručili súdu vyjadrenie k vyjadreniu žalovaného 1/ (na č.l. 131 spisu). Udávali, že ak záložný veriteľ koná v mene záložcu, musí rešpektovať jeho nesúhlas s dražbou. Obsah záložnej zmluvy nemohli pripomenovať ani ho ovplyvniť a tak ako im bola zmluva predložená ju podpísali. Ide pritom o spotrebiteľský spor. Žalovanému 1/ nevzniklo právo uplatňovať si nároky zo záložnej zmluvy. Namietali, že žalovaný 1/ nemá bankovú licenciu. Zopakovali niektoré tvrdenia z predchádzajúcich vyjadrení a žiadali konanie prerušiť do skončenia konania 6Csp 55/2019 vedeného na Okresnom súde Malacky.

10. Žalovaný 1/ využil právo písomnej dupliky k replike žalobcov (na č.l. 138 spisu). Opätovne uviedol, že súhlas záložcov s dobrovoľnou dražbou by odporoval samotnému inštitútu záložného práva. Žalobcovia sami z vlastnej iniciatívy zriadili ako bývalí vlastníci nehnuteľností záložné právo k týmto nehnuteľnostiam. Neuviedli jedinú konkrétnu zmluvnú podmienku, ktorá by mala spôsobiť nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán. Poukázal na rozsudok Krajského súdu Trenčín č.k. 19 CoCsp 26/2020 zo dňa 24.02.2021 a na uznesenie Krajského súdu Košice č.k. 6Co 291/2019 zo dňa 26.08.2020. Uviedol, že postúpená pohľadávka bola v prílohách zmluvy o postúpení pohľadávky jednoznačne identifikovaná. Žalovaný 1/ dňa 05.08.2016 nadobudol licenciu na poskytovanie spotrebiteľských úverov bez obmedzenia a podlieha dozoru NBS. Žiadne ustanovenie postúpenie pohľadávky na žalovaného 1/ nevyklučuje. Záverom vyjadril nesúhlas s prerušením konania, keďže žalobu o zaplatenie podal iba z opatrnosti – z dôvodu možnej žaloby o neplatnosť dražby a plynutia premlčacej doby pohľadávky. Súčasne však uviedol, že samotná pochybnosť o výške pohľadávky nemôže viesť k neplatnosti dražby v štádiu po vykonaní dražby. Túto skutočnosť mohli namietat relevantným spôsobom pred vykonaním dražby.

11. Žalovaný 2/ taktiež využil právo písomnej dupliky (na č.l. 181 spisu). Poukázal už na svoje vyjadrenia k podanej žalobe, pričom uviedol, že žalobcovia v podstate opätovne uvádzali tie isté tvrdenia aj v replike. Podľa žalovaného 2/ žalobcovia neuniesli bremeno tvrdenia a ani dôkazné bremeno. Žalobcovia neuviedli akým spôsobom malo dôjsť k porušeniu zákona. Vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, sume a splatnosti pohľadávky, pre ktorú navrhuje výkon záložného práva nie je ani dôvodom, pre ktorý sa dobrovoľná dražba nevykoná, ale iba jednou z jej podmienok. Žiadal žalobu zamietnuť.

12. Súd vo veci nariadil pojednávanie, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 07.12.2022 (zápisnica na č.l. 236), dňa 21.04.2023 (zápisnica na č.l. 306), dňa 04.10.2023 (zápisnica na č.l. 438) a následne súd odročil pojednávanie už iba za účelom vyhlásenia rozsudku. Strany boli riadne upovedomené o zmene termínu vyhlásenia rozsudku, ktorý sa uskutočnil dňa 15.11.2023. Na jednotlivé termíny pojednávania boli všetky strany sporu riadne predvolané. V prípade neprítomnosti niektorej zo strán na pojednávaní súd konal podľa § 180 ods. 1 C.s.p. a vec prejednal v jej neprítomnosti.

13. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného 3/ a listinnými dôkazmi predloženými stranami sporu a oboznámil podstatné časti spisu Okresného súdu Malacky sp. zn. 6 Csp 55/2019 a zistil nasledujúcu skutkovú a právny stav veci.

14. Z výsluchu žalovaného 3/ súd zistil, že dražbu považuje za rešpektovaný inštitút, bol na dražbe a v rámci licitácie mu bol udelený príklep, uhradil sumu a dodnes nemá nehnuteľnosť k dispozícii a platí riadne dane za nehnuteľnosť. Na otázku, či bol na obhliadke predmetu dražby odpovedal, že nebol. K tvrdeniu žalobcu 2/, že žalovaný 1/ sa zúčastnil opakovanej dražby 09/2020, na ktorej vydražil nehnuteľnosť uviedol, že popiera, že by tam bol žalobca 1/ prítomný, bolo tam na dražbe absolútne

ticho, boli tam 2 príklepy a tým skončila dražba. Nikto tam nič nerozporoval, žiadne námietky neboli podávané a išlo to veľmi rýchlo. Uviedol, že žalobcu videl prvý krát pri odovzdávaní nehnuteľnosti v Plaveckom Štvrtku a na dražbe nebol. Všetko je zapísané aj v notárskej zápisnici. Na otázku čo bolo predmetom dražby uviedol, že to čo bolo prečítané na dražbe bolo predmetom dražby. Taktiež uviedol, že vie preukázať, že zaplatil sumu vydraženú na dražbe, ktorú uhradil bezhotovostne. Poukázal na to, že výslovne je v notárskej zápisnici uvedené, že na otázku licitátora, či má niekto námietky voči priebehu dražby a chce ich zaznamenať, nikto nezniesol žiadne námietky.

15. Žalobcovia v žalobe navrhovali vykonať výsluch žalovaných 1/, 2/, 3/ (na č.l. 3 spisu), pričom nešpecifikovali k čomu majú byť vypočutí. V danom prípade sú žalovaný 1/ a 2/ právnickými osobami za ktoré koná štatutárny orgán a teda v prípade ich výsluchu by bol vypočutý ich štatutárny orgán. Žalobcovia súdu neodôvodnili, ako by prispel k objasneniu veci takýto výsluch, keď na dražbe bol prítomný splnomocnený zamestnanec žalovaných a nie jeho štatutárny orgán. Čo sa týka žalovaného 4/ tento v konaní namietol svoju pasívnu legitimáciu, k žalobe sa písomne vyjadril a poukázal na to, že ako notársky kandidát v rámci osvedčovacej kompetencie osvedčil, čo sa pred ním udialo formou notárskej zápisnice. Navyše poukázal na jeho povinnosť mlčanlivosti v zmysle Notárskeho poriadku. Súd má za to, že vzhľadom na písomné vyjadrenie žalovaného 4/ ako aj predloženú notársku zápisnicu, ktorej obsah o priebehu dražby osvedčil, nebol jeho výsluch potrebný a účelný. Súd z dôvodu hospodárnosti tieto dôkazy nevykonal, keďže navyše boli neúčelné. K problematike osobného vypočutia strany sporu v civilnom sporovom konaní sa podrobne vyjadril Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 8/2016, v ktorom svoje právne úvahy podložil závermi vyjadrenými vo viacerých rozhodnutiach Európskeho súdu pre ľudské práva. V uvedenom rozhodnutí najvyšší súd poukázal na to, že ústne a verejné vypočutie predstavuje základný princíp upravený článkom 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „Dohovor“). Povinnosť uskutočniť verejné vypočutie nie je však absolútna (pozri Hakansson and Sturesson v. Švédsko). Môžu byť prípady, v ktorých sa verejné vypočutie nevyžaduje, napríklad ak predmetom konania nie sú záležitosti vierohodnosti, alebo sporné fakty nevyhnutne nevyžadujú vypočutie a súdy môžu spravodlivo, rozumne a dôvodne vec rozhodnúť na základe ústnych alebo písomných vyjadrení sporových strán, či iných dôkazov (porovnaj napríklad Döry v. Švédsko, Pursiheimov. Fínsko, Lundevall v. Švédsko). Národné súdy môžu pritom zohľadniť požiadavku efektivity a hospodárnosti konania a dospieť k záveru, že opakované vytyčovanie a odročovanie pojednávania sú prekážkou riadneho a včasného skončenia konania (Schuler-Zraggen v. Švajčiarsko). Súd tiež musí zohľadniť, že právo na verejné vypočutie stráca význam vtedy, keď strana sporu nie je zbavená možnosti sa ho zúčastniť, alebo sa môže rozhodnúť sa ho nezúčastniť, pokiaľ je to v súlade s domácim právom (pozri Yakovlev v. Ruská federácia). So zreteľom na tieto právne závery nepochybne nedošlo k zásahu do práva žalobcov na spravodlivý súdny proces (viď rozhodnutie NS SR sp. zn. 3Cdo/156/2018) ich nevypočutím, najmä s poukazom na § 178 ods. 1 CSP a § 195 ods. 1 CSP. Súd výsluch žalovaných 1/, 2/ a 4/ v danej veci nenariadil, keďže to nebolo nevyhnutné. Subjekty na strane žalovaných sa písomne k žalobe obsažne vyjadrili, preto súd nepovažoval za hospodárne vykonať ich výsluch.

16. Žalobcovia 1 až 3/ v priebehu konania predložili súdu nasledujúce listinné dôkazy:

17. Notársku zápisnicu spísanú notárskym kandidátom L. H. C., povereným notárkou E. C. č. N XXX/XXXX, O. XXXXX/XXXX, O. XXXXX/XXXX (na č.l. 7 spisu) súd zistil, že zápisnica osvedčuje, že dňa 10.09.2020 sa v spoločnosti U9, a.s., so sídlom v Bratislave začalo o 14:20 tretie kolo dražby v zmysle oznámenia o opakovanej dražbe uverejneného v registri dražieb dňa 19.08.2020 pod číslom 1919/2020. Licitátor dražby o 14:20 hod. otvoril dražbu, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. XX katastrálne územie C. D., okres E., podiel 1/1, pozemky parcely registra C parcela č. XXX, o výmere 565m², druh zastavaná plocha a nádvorie, stavby na parcele č. XXX, súp. č. XXX, popis stavby rodinný dom, nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie C. D., podiel 1/1 pozemky parcely re. C, parcela č. XXX/X, výmera 509m², druh zastavaná plocha a nádvorie, príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na LV: stavba stolárskej dielne na parc. reg. C č. XXX/X, stavba príručnej stolárskej dielne č. 1 na parc. reg. C č. XXX P. XXX/X, stavba príručnej stolárskej dielne č. 2 na parc. reg. C č. XXX/X, plot. odd. pozemok v čele pozemku a z bočnej strany, plot odd. pozemok od suseda, prípojka elektriny do stavby rodinného domu, prípojka vody z verejného vodovodu, kanalizačná prípojka z domu, prípojka plynu, prípojka elektriny do drobnej stavby označením 1, prípojka elektriny do stavby stolárskej dielne, spevnené plochy betónové a pod. Nasleduje podrobný opis predmetu dražby a jeho stavu, v zápisnici je uvedený popis práv a záväzkov

viaznucich k predmetu dražby a to záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa, ktorá vznikla na základe zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX a viaceré exekučné príkazy na zriadenie exekučného záložného práva a to M. XXXXX/XX zo dňa 01.12.2015, M. XXXX/XX zo dňa 01.12.2015, M. XXXXX/XX zo dňa 01.12.2015, M. XXXXX/XX zo dňa 01.12.2015, M. XXX/XX zo dňa 02.08.2019, M. XXX/XXXX zo dňa 03.05.2016, M. XXX/XXXX zo dňa 01.06.2016, M. XXXXX/XX zo dňa 16.07.2013. Nasleduje uvedenie odhadu ceny predmetu dražby: kde je uvedené, že hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 37/2020, ktorý vypracoval I. L. N., C., znalec v odbore stavebníctvo, odvetvia odhad hodnoty nehnuteľností. Podrobne je opísané aj príslušenstvo predmetu dražby, podmienky odovzdania predmetu dražby, poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 ZoDD. Podľa zápisnice bola navrhovateľom dražby spoločnosť EOS KSI Slovensko, s.r.o., najnižšie podanie, ktoré mohol účastník urobiť bolo 75000€, minimálne prihodenie bolo 1000€, dražobníkom oprávneným na vykonanie dražby bola spoločnosť U9, a.s., licitátorom dražby bol H. H.. Licitátor skonštatoval, že do začatia dražby zložili zábezpeku šiesti záujemcovia, ktorí dražili pod číslami 71, 143, 41, 21, 84, 109. Najvyššie podanie bolo urobené vo výške 76000€ účastníkom dražby pod č. 109 a tomuto licitátor udelil príklep. Na otázku licitátora, či má niekto z účastníkov námietky voči priebehu dražby a chce ich zaznamenať, nikto nevzniesol žiadne námietky. Vydražiteľom dražby sa stal I. J. A., cena dosiahnutá vydražením 76000€. Dražba bola ukončená o 14:36 hod.

18. Plnomocenstvo zo dňa 29.06.2020 (na č.l. 11 spisu) udelené žalovaným 2/ svojmu zamestnancovi E. H. H. na vykonanie všetkých úkonov súvisiacich s dražbami vykonávanými dražobníkom a evidovanými pod interným označením Zn. X- XXXX/XXXX, ktoré sa budú konať v roku 2020 a 2021.

19. Sami žalobcovia predložili súdu aj oznámenie o opakovanej dražbe zn. 171/2020 zo dňa 17.08.2020 (na č.l. 12 spisu) žalobcu 2/ ako dražobníka. V predmetnom oznámení je riadne označený dražobník, navrhovateľ dražby ako aj dátum, čas a miesto konania dražby. Následne je podrobne opísaný predmet dražby vrátane jeho príslušenstva. Obsahuje uvedenie hodnoty predmetu dražby vo výške 100000€ stanovenej na základe znaleckého posudku č. 37/2020 znalca I. L. N., najnižšie podanie vo výške 75000€, minimálne prihodenie. Dražobnú zábezpeku, termíny obhliadky nehnuteľnosti, ako aj odovzdania predmetu dražby. Taktiež tento listinný dôkaz predložil opätovnej aj žalovaný 2/ (na č.l. 90 spisu)

20. Potvrdenie o pobyte žalobcu 2/ ohlasovne pobytu C. D. zo dňa 07.12.2020 (na č.l. 17 spisu) podľa ktorého žalobca 2/ mal v danom čase vedený trvalý pobyt v obci C. D..

21. Ďalej boli v priebehu sporu predovšetkým aktívny žalovaní 1/ a 2/, ktorí na svoju obranu predložili súdu nasledujúce listinné dôkazy :

22. Oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti Slovenskej sporiteľne, a.s. zo dňa 23.11.2016 (na č.l. 40 spisu), v ktorom veriteľ – Slovenská sporiteľňa, a.s. oznamuje, že pri zmluve č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 08.04.2011 nastal prípad porušenia v zmysle bodu 8.1 písm. a) produktových obchodných podmienok pre hypotekárne a splátkové úvery Slovenskej sporiteľne, a.s.. Oznámili mu, že banka vyhlásila ku dňu 23.11.2016 mimoriadnu splatnosť pohľadávky zo zmluvy a vyzvali dlžníka, aby pohľadávku vo výške 72659,07€ uhradil do 15 dní na účet banky. Súčasne (na č.l. 41 spisu) pripojil žalovaný 1/ doručky preukazujúce riadne doručenie predmetného oznámenia žalovaným 1/ až 3/ v dňoch 29.11.2016, 06.12.2016, 30.11.2016.

23. Zmluvu o splátkovom úvere uzatvorenú medzi veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653 a žalovaným 2/ č. XXXXXXXXXXXX. Predmetom úverovej zmluvy bolo poskytnutie splátkového úveru na nadobudnutie, úpravu a údržbu nehnuteľnosti bankou vo výške 72300€, druh úveru na bývanie s konečnou splatnosťou do 20.08.2036 s mesačnými splátkami vo výške 351,51€. Podľa bodu II.1 zmluvy banka poskytne dlžníkovi úver po splnení podmienok a to okrem iných aj uzatvorenej zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti a predloženie banke návrhu na vklad záložného práva do evidencie nehnuteľností.

24. Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnu zmluvu zo dňa 08.04.2011 (na č.l. 49 spisu) uzatvorenú medzi Slovenskou sporiteľňou, a.s. ako veriteľom a žalobcami 1/ až 3/ ako záložcami. Na záložnej zmluve je uvedený aj C. B., ktorý však následne už nebol v čase výkonu záložného práva podielovým spoluvlastníkom dražovaných nehnuteľností. Z časti I. 3 vyplýva, že

zabezpečenou pohľadávkou bola zmluva o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 08.04.2011 uzatvorená medzi záložným veriteľom a žalovaným 2/ ako dlžníkom, na základe ktorej mu bol poskytnutý úver 72300€. V časti II 1.1. je označený záloh, pričom v bode 4 je jasne uvedené, že záložné právo sa vzťahuje aj na príslušenstvo zálohu (najmä vedľajšiu/drobnú stavbu plniacu doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe – dielna, dielna II nachádzajúce sa na pozemku s parc. XXX/X a XXX, vedenom na LV XX a Q. XXXX katastrálne územie C. D.). Podľa čl. IV predmetnej zmluvy, ak pohľadávka nebude riadne a včas splácaná, je záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva, v rámci ktorého uspokojí pohľadávku, a to spôsobom dohodnutým vo VOP.

25. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151i ods. 4 zo dňa 05.01.2017 (na č.l. 59, 61, 63 spisu), z ktorého mal súd preukázané, že ešte pôvodný veriteľ Slovenská sporiteľňa, a.s. začal voči žalovaným výkon záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy zo dňa 08.04.2011, vklad povolený dňa 11.05.2011, V:XXXX/XX k predmetu zálohu nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území C. D., zapísaným na LV XXXX P. XX v podielom vlastníctve žalobcov 1/ až 3/. Banka oznámila, že začína výkon záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Súčasne žalovaný 1/ predložil súdu podacie hárky (na č.l. 64 spisu) o jeho doručovaní žalobcom.

26. Žalovaný 2/ doručil súdu na preukázanie doručenia znaleckého posudku žalobcom doručenkou (na č.l. 85, 208 spisu), ktoré preukazujú doručenie znaleckého posudku žalobcovi 1/ uplynutím úložnej doby po vrátení zásielky adresátovi dňa 21.08.2020, žalobcovi 2/ dňa 11.08.2020, žalobkyni 3/ dňa 02.08.2020.

27. Ďalej žalovaný 1/ predložil súdu zmluvu o postúpení pohľadávok (na č.l. 154 spisu) a jej prílohy (na č.l. 165 – 168 spisu), z ktorých mal súd preukázané, že došlo k postúpeniu pohľadávky z úverovej zmluvy č. XXXXXXXXXXX žalovaného 2/ z pôvodného veriteľa Slovenskej sporiteľne, a.s. na spoločnosť EOS KSI Slovensko, s.r.o.. Taktiež predložil súdu oznámenie o postúpení pohľadávky zo dňa 07.01.2019 (na č.l. 175- 177 spisu), ktorým postúpenie pohľadávky oznamoval žalobcom 1/ až 3/.

28. Výzvu banky zo dňa 05.10.2016, zo dňa 12.09.2018 (na č.l. 169, 173 spisu) a jej doručenkou (na č.l. 170 spisu), ktorou banka oznámila dlžníkovi, že je v omeškaní so splácaním pohľadávky banky ku dňu 05.10.2016 vo výške 5298,13€ a vyzvala dlžníka na úhradu dlžnej sumy do 1ť dní. Súčasne bol dlžník poučený, že banka je oprávnená vyhlásiť mimoriadnu splatnosť pohľadávky banky a pristúpiť k realizácii výkonu záložného práva, ktorým zabezpečuje pohľadávku banky. Predmetná výzva bola riadne doručená žalobcovi 1/ až 3/ v dňoch 11.10.2016, 12.10.2016.

29. Z oznámenia o vyhlásení mimoriadnej splatnosti zo dňa 23.11.2016 (na č.l. 171 spisu) a jeho doručenkou na č.l. 172 súd zistil, že veriteľ Slovenská sporiteľňa, a.s. listom zo dňa 23.11.2016 oznámila žalobcom, že banka vyhlásila ku dňu 23.11.2016 mimoriadnu splatnosť pohľadávky zo zmluvy. Č. XXXXXXXXXXX. Taktiež toto oznámenie bolo podľa priložených doručeníek riadne doručený žalobcom 1/ až 3/ v dňoch 29.11.2016, 30.11.2016, 06.12.2016.

30. Súdu bolo taktiež predložené potvrdenie, že na účet príjemcu U9, a.s. bol vložený výťažok z dražby s označením B. vo výške 76000€ so splatnosťou dňa 23.09.2020 (na č.l. 268 spisu). Taktiež bolo súdu predložené potvrdenie o transakcii zo dňa 16.09.2020 sumy 66000€ (na č.l. 313 spisu)

31. Zápisnica o odovzdaní predmetu dražby (na č.l. 302, 309 spisu) č. Zn. 171/2020 zo dňa 08.10.2020. Je v nej uvedené, že vlastníci sa nedostavili.

32. Potvrdenie obce C. D. zo dňa 27.08.2020 (na č.l. 305 spisu) o tom, že obec C. D. potvrdila, že oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe zn. 171/2020 je zverejnené na úradnej tabuli obce C. D. od 21.08.2020 do 10.09.2020.

33. Napokon boli súdu doručené zo strany zástupcu žalovaného 2/ návrh na vykonanie opakovanej dražby (na č.l. 321 spisu) a zmluva o vykonaní opakovanej dražby (na č.l. 324). Z návrhu na vykonanie opakovanej dražby zo dňa 20.11.2019 súd zistil, že v navrhovateľom bol spoločnosť EOS KSI Slovensko, s.r.o. v návrhu bol vymedzený riadne predmet dražby, prehlásenie o pravosti, sume a splatnosti pohľadávky, označenie zmluvy o zriadení záložného práva. V zmluve o vykonaní opakovanej

dražby č. XXXXX je označený dražobník, navrhovateľ dražby, predmet dražby, v bode 2 s názvom najnižšie podanie je uvedené, že suma najnižšieho podania na dražbe bola dohodnutá v zmysle prílohy 2 k rámcovej zmluve. Osobitné určenie najnižšieho podania suma minimálneho prihodenia bola v č. 2 k rámcovej zmluve dohodnutá v zmysle prílohy. Ďalej boli označení pôvodní vlastníci nehnuteľnosti, dôvod konania dražby s vymedzením vymáhanej pohľadávky.

34. Žalovaný 2/ doručil súdu dňa 19.06.2023 ešte znalecký posudok č. 37/2020 znalca I. L. N., C. (na č.l. 381 spisu), ktorým bol ocenený predmet dražby na všeobecnú hodnotu 100000€.

35. Súd taktiež na návrh žalobcov oboznámil podstatný obsah spisu Okresného súdu Malacky sp. zn. 6 Csp 55/2019. Súd zistil, že v predmetnom spore žalobca EOS KSI Slovensko, s.r.o. dňa 26.11.2019 doručil súdu žalobu, ktorou sa domáha zaplatenia sumy 87423,34€ s príslušenstvom voči žalovanému 2/. Právnym základom uplatneného nároku je zmluva o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXX zo dňa 08.04.2011, pričom pohľadávku nadobudol na základe zmluvy o postúpení pohľadávky s postupom Slovenskou sporiteľňou, a.s. Žalobca v spore riadne preukázal, že najskôr výzvou zo dňa 05.10.2016 vyzval žalovaného na uhradenie zameškaných splátok a poučil ho o možnosti vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úveru (na č.l. 97 predmetného spisu), preukázal doručenie predmetnej výzvy žalovanému (na č.l. 98 predmetného spisu) a až následne dňa 23.11.2016 vyhlásil mimoriadnu splatnosť úveru (na č.l. 99 predmetného spisu) a jej doručenie žalovanému (na č.l. 100 predmetného spisu). Žalovanému bola predmetná žaloba doručená dňa 25.05.2020, pričom sa k nej v stanovenej lehote 15 dní nevyjadril a až dňa 15.04.2021, teda po konaní dobrovoľnej dražby (ktorá prebehla dňa 10.09.2020) doručil súdu svoje vyjadrenie k žalobe, v ktorom vzniesol námietku premlčania. Predmetné konanie nie je doposiaľ právoplatne skončené.

36. Ďalej súd uvádza, že na pojednávaní dňa 07.12.2022 zástupkyňa žalovaného 2/ opravila neurčité tvrdenie o neprijateľnosti zmluvných podmienok tak, že konkrétne uviedla ktoré zmluvné ustanovenia namieta ako neprijateľné. Uviedla, že v článku 4 záložnej zmluvy je uvedené, že ak pohľadávka nebude riadne a včas splácaná, je záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva, v rámci ktorého upokojí svoju pohľadávku, a to spôsobom dohodnutým vo VOP. Táto podmienka podľa nej zakladá nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, pretože spotrebiteľovi nebolo vysvetlené, čo znamená VOP a neboli im ani predložené, neboli o nich informovaní. Ďalej v zmluve v časti 3 mandátnej zmluvy mala byť uvedená neplatná neprijateľná podmienka, pretože ide o dojednania podľa Obchodného zákonníka, pričom záložcovia sú občania, nepoznajú Obchodný zákonník a nemohli ani súhlasiť s tým, že poverujú a splnomocňujú záložného veriteľa ako mandatára aby na jeho účet za odplatu 0,03€ uskutočnil všetky úkony potrebné a nevyhnutné k výkonu záložného práva podľa zmluvy o záložnom práve a aby v jeho mene urobil všetky práve úkony. Tvrdila, že vlastnícke právo vzniká na základe vôle strán zmluvy a následne zápisom a rozhodnutím príslušného Okresného úradu v katastri nehnuteľností. Dražba bola zapísaná záznamom, preto má za to, keďže záznam má evidenčný charakter a nie je spôsobilý zmeniť vlastníctvo. K záložnej zmluve ešte uviedla, že namieta ustanovenie v časti 3 mandátnej zmluva ods. 2, ktoré znie: Záložca ako mandant nie je oprávnený vypovedať mandát zmluvu počas trvania pohľadávky. Zmluvné stany týmto vylučujú platnosť ustanovení § 567 §569 §570 §574 a §575 obchodného zákonníka. Má za to, že záložcom predmetnou záložnou zmluvou boli, alebo mali byť odňaté ich zákonné práva, ktoré sú garantované v ústave SR. Tvrdila, že prvá dražba bola neplatná, teraz išlo o opakovanú dražbu a žalobca 1/ sa zúčastnil opakovanej dražby a podával námietky, ktoré mu notár odmietol zapísať do notárskej zápisnice.

37. Žalovaný 1/ doručil súdu po prvom pojednávaní písomné podanie dňa 05.01.2023 (na č.l. 256 spisu) v ktorom sa vyjadril ku skutkovým prednesom žalobcov na súdnom pojednávaní. Vo vzťahu k námietke žalobcov, že stolárska dielňa nebola predmetom zálohu poukázal na časti II, čl. I bod 4. záložnej zmluvy a odkázal taktiež na § 151d ods. 2 OZ ako aj na citáciu z komentára OZ, podľa ktorej záložné právo sa okrem hlavnej veci vzťahuje aj na jej súčasť, teda na všetko, čo k hlavnej veci podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým hlavná vec znehodnotila a na príslušenstvo veci, teda na veci, ktoré patria vlastníčkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali. Vo vzťahu k namietaným neprijateľným zmluvným podmienkam uviedol, že je vždy potrebné zobrať na zreteľ požiadavku ustanovenia § 53 ods. 12 OZ. K hodnoteniu zmlúv preto nemožno pristúpiť v čisto všeobecnej rovine tak ako to namietajú žalobcovia a nestačí len všeobecná konštatácia alebo tvrdenie o neprijateľnosti zmluvnej podmienky, ale je nutné danú zmluvnú podmienku posúdiť vo vzťahu ku konkrétnemu prípadu, posúdiť jej aplikáciu v danom prípade, či došlo k zneužitiu zmluvných podmienok

v neprospech spotrebiteľa, a to predovšetkým vo vzťahu k porušeniu povinností dlžníka, ktoré mu zo zmluvného vzťahu vyplývali. Tvrdil, že v prípade neprijateľnosti podmienky, tak neplatné by bolo v zmysle ust. § 41 OZ len predmetné ustanovenie zmluvy a v žiadnom prípade nenastáva jej absolútna neplatnosť. Poukázal na uznesenie Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 6Co/291/2019 z 26.08.2020, rozsudok Krajského súdu v Trenčíne, sp. zn. 19CoCsp/26/2020 z 24.02.2021.

38. Žalobcovia 1/ až 3/ v priebehu sporu dňa 19.05.2023 doručili súdu písomné podanie, v ktorom rozšírili namietané dôvody neplatnosti dražby. Navyše oproti pôvodnému podaniu uviedli, že zmluva o vykonaní opakovanej dražby č. XXXXX neobsahuje sumu najnižšieho podania, pričom bola dohodnutá v zmysle prílohy č. 2 k rámcovej zmluve o vykonávaní dražieb zo dňa 11.09.2017. Predpokladajú, že v rámcovej zmluve bola dojednaná suma najnižšieho podania 75000€. Poukázali na §16 ods. 6 ZoDD, pričom na jeho splnenie, by musel byť nový znalecký posudok, ktorý by vyhovoval potrebám dražobnej spoločnosti. Znalecký posudok č. 76/2019 vypracovaný znalcom I. J. R. zo dňa 06.06.2019, kde bola hodnota 110000€ toto nespĺňal. V dobe, keď bola podpísaná zmluva o vykonaní dražby č. XXXXX dňa 20.11.2019 mal znalecký posudok platnosť do 05.06.2020. V treťom kole opakovanej dražby bol použitý znalecký posudok č. 37/2020, vypracovaný I. L. N., C. zo dňa 31.07.2020 a bol vypracovaný na základe znaleckého posudku č. 76/2019 a podkladov dodaných zadávateľom, čiže spoločnosťou U9, a.s.. Podľa žalobcov znalecký posudok obsahuje nepravdivé údaje, na základe ktorých bola znížená hodnota nehnuteľností, čiže boli podhodnotené. Poukázali, že na predmet dražby podľa zmluvy o vykonaní opakovanej dražby a návrhu na vykonanie opakovanej dražby, pričom sa v nich neuvádza príslušenstvom. Tvrdili, že tretie kolo dražby, kde predmetom dražby bolo aj príslušenstvo sa konalo v rozpore so zmluvou o vykonaní opakovanej dražby.

39. Súd uznesením č.k. 31C 127/2020-419 zo dňa 28.08.2023 pripustil zmenu žaloby spočívajúcu v podstatnom doplnení skutkových tvrdení v zmysle podania žalobcov zo dňa 18.05.2023.

40. Súd v súvislosti s doplnením dôvodov dražby poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/58/2018 z 5.6.2019 podľa ktorého, lehota uvedená v § 21 ods. 2 ZDD slúži k uplatneniu práva na vyslovenie (určenie) neplatnosti dobrovoľnej dražby a nie aj na vymedzenie jednotlivých dôvodov tejto neplatnosti. Ak teda došlo v stanovenej lehote k začatiu konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, žalobca môže aj po uplynutí 3 mesačnej prekluzívnej lehoty namietat i ďalšie dôvody jej neplatnosti.

41. Žalovaný 1/ sa k predmetnému podaniu žalobcov vyjadril (na č.l. 364 spisu). Uviedol, že už v podaní zo dňa 03.01.2023 sa vyjadril k rozsahu zálohu a preukázal, že záložné právo sa vzťahuje aj na všetky súčasti a príslušenstvo zálohu, a teda aj na predmetné dielne. Poukázal na § 16 ods. 2, § 17 ods. 1 písm. d) ZoDD. Podľa žalovaného 1/ ZoDD v zmluve o vykonaní dražby nevyžaduje opis ani označenie príslušenstva predmetu dražby, ale výlučne len označenie predmetu dražby. Opis predmetu dražby a jeho príslušenstva sa ako náležitosti právneho úkonu majú nachádzať až v oznámení o dražbe, v ktorom sa tento opis predmetu dražby ako aj jeho príslušenstva nachádza. Vo vzťahu k oceneniu predmetu dražby znaleckým posudkom, poukázal na skutočnosť, že znalec ohodnotil predmet dražby bez toho, aby nehnuteľnosť osobne obhliadol, avšak výlučne z dôvodu, že nehnuteľnosť nebola na tento účel žalobcami sprístupnená. Žalobcovia porušením svojej právnej povinnosti, a to povinnosti sprístupniť predmet dražby k obhliadke podľa ust. § 12 ods. 2 ZoDD neumožnili vykonať obhliadku predmetu dražby pre jeho ocenenie, a teda sa nemôžu z tohto dôvodu dovolávať porušenia práva pri oceňovaní predmetu dražby, pretože takýto postup (v zmysle ust. § 12 ods. 3 ZoDD) sami zapríčinili. Poukázal na odôvodnenie uznesenia Krajského súdu v Žiline č. k. 11Co/144/2019 – 171 zo dňa 17.07.2019. V prejednávacom prípade išlo už o tretie kolo dražby, z čoho jednoznačne vyplýva, že o kúpu vydražených nehnuteľností nebol zo strany tretích osôb záujem a v prípade nevydraženia predmetu dražby žalovaným 3/, by nedošlo k uspokojeniu žalovaného 1/ ako veriteľa ani len čiastočne. Samotná argumentácia žalobcov ohľadom teoretickej hodnoty nehnuteľností ako aj možností jeho vydraženia za vyššiu sumu je teda zjavne účelová a zavádzajúca, keďže o vydraženie predmetu dražby za vyššiu cenu nebol záujem. Žalovaný 1/ ďalej poukázal na názor vyslovený v rozhodnutí Najvyššieho súdu ČR so sp. zn. 20Cdo/1083/2005, rozhodnutie Najvyššieho súdu SR so sp. zn. 2Obo/95/2009 z 14.10.2009, rozsudok Krajského súdu v Trenčíne so sp. zn. 5Co/403/2015 z 24.02.2016, rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky so sp. zn. 21Cdo/1263/2008 z 28.01.2009, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky so sp. zn. 3Cdo/233/2010 z 03.10.2013. Rovnako námietka žalobcov, že pre určenie najnižšieho podania mal byť použitý znalecký posudok č. 76/2019 z 06.06.2019 je zjavne nedôvodná nakoľko tretie kolo

dražby sa konalo dňa 10.09.2020 – t. j. viac ako rok po vyhotovení znaleckého posudku č. 76/2019 a preto bolo nevyhnutné vypracovanie nového, aktuálneho znaleckého posudku a najnižšie podanie bolo určené s odkazom na Rámcovú zmluvu o vykonaní dražieb zo dňa 11.09.2017 – t. j. 75 % zo sumy určenej znaleckým posudkom pokiaľ ide o ďalšie kola dražieb, a to v súlade s podmienkou ust. § 16 ods. 6 ZoDD. Záverom žalovaný 1/ výslovne odmieta tvrdenia žalobcov, že by akokoľvek naliehal na dražobníka či znalca s cieľom zmanipulovať dražbu a umelo tak znížiť hodnotu zálohu a takéto nepreukázané tvrdenia žalobcov majú za účel výlučne nepravdivo osočovať účastníkov dražby v snahe nájsť akékoľvek pochybenie v priebehu dražby a vzniesť v očiach súdu pochybnosť o jej platnosti. Žalobcovia v podanej žalobe neuviedli ani nepreukázali splnenie vyššie uvedených podmienok pre určenie neplatnosti dražby, a to porušenie ustanovení ZoDD, ktoré malo za následok poškodenie práv žalobcov, a preto žalovaný 1/ považuje žalobu za nedôvodnú. Žalovaný 1/ má za to, že žalobcovia platnosť dobrovoľnej dražby nijako relevantne nespochybnili, podaná žaloba je nedôvodná a preto navrhuje, aby súd žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol a žalovanému 1/ priznal náhradu trov konania v rozsahu 100%.

42. Žalovaný 2/ sa k predmetnému podaniu vyjadril v podaní zo dňa 19.06.2023 (na č.l. 403 spisu). Uviedol, že žalobcovia 1/ až 3/ správne poukázali na to, že pre účely tretieho kola dražby bolo potrebné zabezpečiť vypracovanie nového znaleckého posudku, nakoľko predchádzajúci posudok bol v tom čase starší ako jeden rok. Poukázal na svoje predchádzajúce vyjadrenia a doplnil, že žalobcovia neumožnili vykonanie znaleckej obhliadky predmetu dražby. Tvrdil, že je potrebné aplikovať ustanovenie § 21 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého neplatnosť dražby nie je možné vysloviť, ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať obhliadku predmetu dražby. Žiadal žalobu zamietnuť.

43. Žalobkyňa 3/ v záverečnej reči, ktorú súdu predložila aj v písomnej forme (na č.l. 442 spisu). Predovšetkým zopakovala, že dražba nebola dobrovoľná a bola vopred naplánovaná. Predmetom dražby bolo aj príslušenstvo a stolárske dielne v rozpore so zmluvou o vykonaní opakovanej dražby. Dražba prebehla na základe rámcovej zmluvy zo dňa 11.09.2017, pričom zmluva o postúpení pohľadávok bola podpísaná až dňa 17.12.2018. V čase podpísania zmluvy o opakovanej dražbe bol platný ešte pôvodný znalecký posudok I. R. a namietala posudok I. N., ktorý mal byť vypracovaný účelovo. Žiadala žalobe vyhovieť.

44. Žalovaní 1/ a 2/ taktiež využili právo záverečných rečí, pričom žiadali žalobu zamietnuť. Žalovaný 2/ uviedol, že suma najnižšieho podania v zmluve o opakovanej dražbe bola dojednaná s poukazom na rámcovú zmluvu. Znalecký posudok I. R. nemohol byť použitý, pretože nie je podstatný dátum uzatvorenia zmluvy, ale dátum opakovanej dražby. Vo vzťahu k príslušenstvu uviedol, že toto nie je obligatórnou náležitosťou zmluvy o dražbe a daná námietka nemá právny význam. Rámcová zmluva predstavuje generálnu zmluvu, vzťahujúc sa na všetky ostatné zmluvy medzi zmluvnými stranami, ktoré na ňu odkazujú.

45. Podľa § 1 ods. 1 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 (ďalej tiež len ako „ZoDD“), tento zákon upravuje dobrovoľné dražby (ďalej len „dražba“), kontrolu Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) nad dodržiavaním podmienok organizovania a priebehu dražieb a vznik, trvanie a zánik niektorých právnych vzťahov s tým súvisiacich.

46. Podľa § 2 písm. a) ZoDD, na účely tohto zákona sa rozumie dražbou verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie,

47. Podľa § 3 ods. 1 ZoDD, predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie a ak spĺňajú podmienky ustanovené týmto zákonom.

48. Podľa § 3 ods. 6 ZoDD, dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2 000 eur.

49. Podľa § 5 ods. 1 ZoDD, účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené týmto zákonom.

50. Podľa § 6 ods. 1 ZoDD, dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti. Ak ide o majetok územných samosprávnych celkov alebo o majetok štátu, môže byť dražobníkom aj územný samosprávny celok alebo príslušný orgán štátnej správy.

51. Podľa § 7 ods. 1 a 2 ZoDD, 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. 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).

52. Podľa § 9 ods. 1 a 2 ZoDD, licitátorom môže byť len fyzická osoba, ktorá má plnú spôsobilosť na právne úkony, je zdravotne spôsobilá na výkon tejto funkcie a je oprávnená konať v mene a na účet dražobníka úkony na dražbe. Licitátor je zamestnancom dražobníka.

53. Podľa § 10 ods. 1 ZoDD, 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.

54. Podľa § 11 ods. 4 ZoDD, 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 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.

55. Podľa § 11 ods. 6 ZoDD, účastníci dražby a ostatní prítomní na dražbe sú v priebehu jej konania povinní nerušiť priebeh dražby správaním odporujúcim dobrým mravom.

56. Podľa § 12 ods. 1 až 6 ZoDD, 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 alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 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. 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. Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. 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 vlastníkovi 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. Na účely ohodnotenia predmetu

dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

57. Podľa § 16 ods. 1 až 4 ZoDD, 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. 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). 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 vlastníkom predmetu dražby právnická osoba, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať názov alebo obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo, ak je pridelené. Ak v záložnej zmluve bola dohodnutá suma ako najnižšie podanie pre prípad konania dobrovoľnej dražby, v zmluve o vykonaní dražby musí byť najnižšie podanie uvedené najmenej v tejto sume, ak tento zákon neustanovuje inak. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

58. Podľa § 16 ods. 6 ZoDD, vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a ak ide v poradí o prvú dražbu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 90 % hodnoty predmetu dražby, ktorým je byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch, ak ide v poradí o prvú dražbu nižšie ako 80 % hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

59. Podľa § 16 ods. 10 ZoDD, ak zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom neobsahuje náležitosti ustanovené týmto zákonom, je neplatná.

60. Podľa § 17 ods. 1 až 3 a 5 ZoDD, 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 viaznucich 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 hnuiteľných 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. Oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 16 550 eur, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. Oznámenie o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku. V lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe a) navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa, vlastníkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa b) osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby záložné alebo iné právo zapísané v katastri nehnuteľností, v Notárskom centrálnom registri záložných práv, v evidencii podľa osobitných

zákonov alebo v listinách osvedčujúcich vlastnícke právo k predmetu dražby a nevyhnutných na nakladanie s ním, c) ak je predmetom dražby byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné právo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností, a tiež príslušnému okresnému úradu na vyznačenie poznámky, d) ak je predmetom dražby hnuťelná vec, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby predkupné právo k predmetu dražby, e) ak je predmetom dražby spoluvlastnícky podiel k veci, ostatným spoluvlastníkom k tejto veci oznámeným navrhovateľom dražby (§ 16 ods. 3), f) ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, správcovi dane príslušnému podľa miesta trvalého pobytu alebo miesta podnikania vlastníka nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti, ak je vlastníkom fyzickou osobou, alebo podľa sídla vlastníka, ak je vlastníkom právnickou osobou, a správcovi dane, v ktorého obvode sa nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť nachádza, g) ak je predmetom dražby podnik alebo jeho časť, Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky, h) ak je predmetom dražby majetok právnickej osoby, ktorej zakladateľom alebo zriaďovateľom je štát, aj orgánu štátu vykonávajúcemu práva zakladateľa, zriaďovateľa, spoločníka alebo člena tejto právnickej osoby, i) notárovi, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou [(ods. 1 písm. k)].

61. Podľa § 20 ods. 11 ZoDD, udelením príklepu je dražba ukončená.

62. Podľa § 20 ods. 13 ZoDD, ak ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnuťelných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahne sumu 33 193,92 eura, musí byť priebeh dražby osvedčený notárskou zápisnicou, v ktorej notár uvedie aj povinnosť predchádzajúceho vlastníka podľa § 29 ods. 2 prvej vety.

63. Podľa § 21 ods. 2 ZoDD, 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 vlastníkom predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23). Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

64. Podľa § 21 ods. 4 ZoDD, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastníkom a dotknutá osoba podľa odseku 2.

65. Podľa § 21 ods. 5 ZoDD, ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

66. Podľa § 21 ods. 6 ZoDD, neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste a ak neumožnil vlastníkom predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

67. Podľa § 22 ods. 1 ZoDD opakovaná dražba sa uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom; dražobník v tom prípade nemusí zaisťovať nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do desiatich dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyzozumení o zmarení dražby.

68. Podľa § 22 ods. 2 ZoDD, opakovanú dražbu nie je možné vykonať, ak dražobník upustil od dražby alebo ak bola dražba neplatná.

69. Podľa § 22 ods. 4 ZoDD, ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, uverejní dražobník oznámenie o konaní opakovanej dražby s náležitosťami podľa § 17 ods. 1 písm. a) až f) v registri dražieb najmenej desať dní pred začatím dražby. Ak sa oznámenie o dražbe zverejnilo v

Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3, dražobník v ňom bez zbytočného odkladu zverejní aj oznámenie o konaní opakovanej dražby; na náležitosti oznámenia o konaní opakovanej dražby sa vzťahuje § 17 ods. 1 písm. a) až f). V lehote najmenej desať dní pred začatím opakovanej dražby zašle dražobník oznámenie o opakovanej dražbe aj osobám podľa § 17 ods. 5. Ostatné ustanovenia § 17 sa použijú primerane.

70. Podľa § 24 ods. 1 až 8 ZoDD, po ukončení dražby vyhotoví dražobník bez zbytočného odkladu zápisnicu o vykonaní dražby, ak sa priebeh dražby neosvedčuje notárskou zápisnicou. V zápisnici o vykonaní dražby dražobník uvedie a) dátum, miesto a čas vykonania dražby; ak ide o opakovanú dražbu, uvedie i túto skutočnosť, b) označenie predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viaznucích a s ním spojených, stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a odhad jeho ceny, c) označenie navrhovateľa dražby a označenie bývalého vlastníka predmetu dražby, d) najnižšie podanie, e) označenie dražobníka a licitátora (licitátorov), f) označenie vydražiteľa, g) cenu dosiahnutú vydražením, h) námietky proti priebehu dražby, i) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6. Súčasťou zápisnice je podpísaný rovnopis oznámenia o dražbe (§ 17 ods. 8) a jeho prípadné dodatky (§ 18). Súčasťou zápisnice sú aj vznesené námietky zaslané dražobníkovi a návrhy a námietky účastníkov dražby alebo ich zástupcov vznesené na dražbe, najmä ak by tieto mohli mať vplyv na platnosť dražby. Zápisnicu o vykonanej dražbe podpíše dražobník, licitátor, osoba, ktorá vzniesla námietky proti priebehu dražby a v prípade vydraženia aj vydražiteľ. Ak odmietne niektorá osoba zápisnicu o vykonaní dražby podpísať, dražobník to uvedie v zápisnici. Ak sa skončí dražba, pretože nebolo urobené ani najnižšie podanie, vyhotoví dražobník bez zbytočného odkladu zápisnicu o vykonaní dražby; pre jeho náležitosti sa ustanovenia odsekov 2 a 3 použijú primerane. Pri spoločnej dražbe vyhotovuje dražobník o priebehu dražby jednu zápisnicu; vydražiteľom jednotlivých predmetov musí byť umožnené podpísať zápisnicu hneď po vydražení. Zápisnicu o vykonanej dražbe zašle dražobník do piatich dní odo dňa konania dražby osobám uvedeným v § 17 ods. 5. Ak sa priebeh dražby osvedčuje notárskou zápisnicou, na obsah notárskej zápisnice platia ustanovenia odsekov 2 až 7 obdobne.

71. Podľa § 27 ods. 1 ZoDD, ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu; to neplatí, ak je vydražiteľom osoba, ktorá je povinná zapísať sa do registra partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu, ak v čase príklepu nie je zapísaná v tomto registri. Ku dňu zaplataenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.

72. Podľa § 29 ods. 1 ZoDD, ak nadobudol vydražiteľ vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby, je dražobník povinný podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe odovzdať predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby, bez zbytočného odkladu vydražiteľovi; vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí.

73. Podľa § 29 ods. 2 ZoDD, ak ide o predmet dražby podľa § 20 ods. 13, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe bez zbytočných prieťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. V zápisnici uvedie okrem označenia predchádzajúceho vlastníka predmetu dražby, dražobníka, vydražiteľa a predmetu dražby najmä podrobný opis stavu, v akom sa predmet dražby vrátane príslušenstva nachádzal pri odovzdaní práv a záväzkov viaznucích na predmete dražby.

74. Podľa § 29 ods. 4 ZoDD, zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíšu predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice dostane predchádzajúci vlastník a dve vyhotovenia dostane vydražiteľ. Ak niektorá osoba odmietne zápisnicu podpísať alebo ju prevziať, táto skutočnosť sa vyznačí v zápisnici a zápisnica sa považuje za odovzdanú aj tejto osobe; o tom dražobník túto osobu poučí.

75. Podľa § 497 Obchodného zákonníka, zmluvou o úvere sa zaväzuje veriteľ, že na požiadanie dlžníka poskytne v jeho prospech peňažné prostriedky do určitej sumy, a dlžník sa zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť a zaplatiť úroky.

76. Podľa § 499 Obchodného zákonníka, za dojednanie záväzku veriteľa poskytnúť na požiadanie peňažné prostriedky možno dojednať odplatu, ak poskytovanie úveru je predmetom podnikania veriteľa.

77. Podľa § 41 Občianskeho zákonníka, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

78. Podľa § 52 ods. 1, 3 a 4 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

79. Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.

80. 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.

81. Podľa § 151b ods. 1 až 4 Občianskeho zákonníka, 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 hnutelnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona. V zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh. 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. Záloh môže byť v zmluve o zriadení záložného práva určený jednotlivo, čo sa týka množstva a druhu alebo iným spôsobom tak, aby kedykoľvek počas trvania záložného práva bolo možné záloh určiť.

82. 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.

83. Podľa § 151j ods. 1, 2 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. Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná.

84. Podľa § 151m ods. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 Občianskeho zákonníka, predať záloh spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva alebo na dražbe môže záložný veriteľ najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Ak je záložné právo registrované v registri záložných práv a deň registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv je neskorší, ako deň oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi a ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, 30-dňová lehota začína plynúť odo dňa registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv. Záložca a záložný veriteľ sa môžu po oznámení o začatí výkonu záložného práva dohodnúť, že záložný veriteľ je oprávnený predať záloh spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva alebo na dražbe aj pred uplynutím lehoty podľa odseku 1. Záložný veriteľ, ktorý začal výkon záložného práva s cieľom uspokojiť svoju pohľadávku spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva, môže kedykoľvek počas výkonu záložného práva zmeniť spôsob výkonu záložného práva a predať záloh na

dražbe alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Záložný veriteľ je povinný informovať záložcu o zmene spôsobu výkonu záložného práva. Záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť určenú v zmluve o zriadení záložného práva. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba. Osoba, ktorá má počas výkonu záložného práva záloh u seba, je povinná zdržať sa všetkého, čím by sa hodnota zálohu zmenšila, okrem bežného opotrebovania. Pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu.

85. Podľa § 1 ods. 3 zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch účinného v čase uzatvorenia zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX žalobcom 2/, spotrebiteľským úverom nie sú: a) hypotekárny úver a komunálny úver podľa osobitného predpisu, b) úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého účelom je nadobudnutie alebo zachovanie vlastníckych práv k nehnuteľnosti alebo výstavba nehnuteľnosti, c) úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého lehota splatnosti je viac ako desať rokov, d) úver, ktorého účelom je nadobudnutie alebo zachovanie vlastníckych práv k nehnuteľnosti alebo výstavba nehnuteľnosti, e) úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého účelom je splatenie úverov na základe zmlúv uvedených v písmenách a) až d), f) úver, ktorého výška je menej ako 100 eur a viac ako 75 000 eur s výnimkou iného úveru alebo pôžičky podľa § 24; ak je na rovnaký alebo obdobný účel uzavretých v období 12 mesiacov viac zmlúv o úvere medzi tým istým veriteľom a spotrebiteľom, súhrn všetkých zmlúv o úvere sa považuje za jediný spotrebiteľský úver podľa tohto zákona, g) nájom podľa Občianskeho zákonníka, ak v zmluve o nájme nie je ustanovená povinnosť kúpy predmetu zmluvy po uplynutí určitej doby, h) úver formou povoleného prečerpania, ktorý sa musí splatiť do jedného mesiaca, ak v § 4 ods. 14 nie je ustanovené inak, i) úver bez úroku a bez ďalších poplatkov, j) úver, ktorý poskytuje zamestnávateľ svojim zamestnancom z vlastných zdrojov bez úroku alebo s ročnou percentuálnou mierou nákladov nižšou, ako prevláda na finančnom trhu, a ktorý sa neponúka verejne, k) úver poskytovaný na základe zmluvy, ktorá je uzavretá na základe rozhodnutia súdu alebo iného orgánu ako výsledok vyriešenia sporu na súde alebo pred iným orgánom, l) úver, ktorý sa musí splatiť v lehote nepresahujúcej tri mesiace s výnimkou iného úveru alebo pôžičky podľa § 24, m) úver podľa osobitného predpisu, n) úver bez poplatkov týkajúci sa odloženej platby existujúceho dlhu, o) úver, na zabezpečenie ktorého sa od spotrebiteľa vyžaduje, aby ako zábezpeku uložil do úschovy veriteľa hnuťelnú vec a zodpovednosť spotrebiteľa sa obmedzuje výlučne na túto založenú hnuťelnú vec, p) úver poskytovaný na účely podľa osobitných predpisov⁴⁾ pre obmedzený okruh osôb vo verejnom záujme a za úrokové sadzby nižšie ako tie, ktoré prevládajú na finančnom trhu, alebo bezúročný úver, alebo za iných podmienok, ktoré sú pre spotrebiteľa výhodnejšie ako tie, ktoré prevládajú na finančnom trhu, a za úrokové sadzby, ktoré nie sú vyššie ako úrokové sadzby prevládajúce na finančnom trhu, q) úver, ktorého účelom je financovanie sústavného poskytovania služieb alebo dodávanie tovaru rovnakého druhu, ktorý spotrebiteľ spláca počas poskytovania služieb alebo dodávania tovaru formou splátok.

86. Súd sa najskôr pred posúdením veci samej zaoberal návrhom žalobcov 1/ až 3/ na prerušenie konania do skončenia konania vedeného na Okresnom súde Malacky pod č.k. 6 Csp 55/2019 a dospel k záveru, že predmetný návrh nie je dôvodný a preto ho zamietol. /výrok I tohto rozsudku/ V danom prípade súd dospel k záveru, že v prejednávanej veci neboli splnené predpoklady na prerušenie konania či už na obligatórne prerušenie v zmysle § 162 ods. 1 písm. a) CSP a ani na fakultatívne prerušenie podľa § 164 CSP. Žalovaní sa k návrhu na prerušenie konania vyjadrili na pojednávaní tak, že s prerušením konania nesúhlasili a rovnako ako súd nevideli zákonné dôvody na jeho prerušenie.

87. Je nesporné, že v súčasnosti prebieha na Okresnom súde Malacky konanie pod č.k. 6Csp 55/2019, v ktorom sa žalovaný 1/ domáha od žalobcu 2/ zaplata peňažnej sumy zo zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX. Žalobcovia v návrhu na prerušenie konania argumentovali tým, že súd v danom konaní bude preskúmavať neprijateľné podmienky, platnosť zmluvy a iné otázky ako postúpenie pohľadávky a podobne. Súd má za to, že rozhodnutie v prejednávanej veci nie je v žiadnom prípade závislé od posúdenia otázky riešenej v predmetnom súdnom konaní, keďže možnosť vykonania dražby sa neviaže od judikovanej pohľadávky. Navyše súd si otázku neprijateľnosti podmienok, platnosti zmlúv, či prípadne iné otázky môže vyriešiť aj v tomto konaní ako predbežnú otázku. Prerušenie konania podľa § 164 CSP je iba fakultatívnym procesným nástrojom, ktorý však treba využívať obozretne, aby nebolo narušené právo účastníkov civilného sporového konania na prejednanie veci v primeranom čase.

88. Ak záložný veriteľ (ako oprávnený navrhovateľ dražby v zmysle § 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách) splní všetky zákonné predpoklady a písomne vyhlási, že predmet dražby možno dražiť, a zároveň vyhlási pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú navrhuje výkon záložného práva, z hľadiska platnosti (neplatnosti) dobrovoľnej dražby nemá právny význam skutočnosť, že v čase navrhnutia alebo vykonania dražby prebieha (resp. nie je skončené) súdne konanie, v ktorom sa záložný veriteľ voči záložnému dlžníkovi domáha uspokojenia pohľadávky zabezpečenej záložným právom, ktoré záložné právo záložný veriteľ zamýšľa realizovať v rámci ním navrhovanej dobrovoľnej dražby. / rozsudok Najvyššieho súdu SR z 29.03.2010, sp. zn. 3 Cdo 156/2009/

89. Súd primárne skúmal prípustnosť podanej žaloby. V zmysle ust. § 137 písm. d) C.s.p., žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo ... o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. V ustanovení § 21 ods. 2 ZoDD je zakotvené právo podať žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, a to osobou, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach. Zákon o dobrovoľných dražbách nepochybne predstavuje osobitný predpis, z ktorého vyplýva oprávnenie žalobcov podať žalobu na určenie právnej skutočnosti, t.j. v tomto prípade určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Možno teda konštatovať, že v súdnej veci ide o žalobu v zmysle § 137 písm. d) C.s.p. a oprávnenie žalobcov podať žalobu vyplýva priamo z ust. § 21 ods. 2 ZoDD. Žalobu žalobcov preto súd vyhodnotil ako procesne prípustnú.

90. Základnou podmienkou pre úspešnosť žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je jej podanie v lehote ustanovenej v § 21 ods. 2 ZoDD, t.j. do troch mesiacov odo dňa príklepu. Súd konštatuje, že vzhľadom na dátum udelenia príklepu: 10.09.2020 a dátum podania žaloby na súd: 07.12.2020 je trojmesačná lehota v posudzovanom prípade zachovaná.

91. Následne pristúpil súd k skúmaniu aktívnej a pasívnej vecnej legitímácie strán. Skúmanie vecnej legitímácie, či už aktívnej alebo pasívnej, je nevyhnutnou súčasťou každého súdneho konania, pričom súd vecnú legitímáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiadna zo strán nenamieta, s tým, že zistenie nedostatku vecnej legitímácie má za následok zamietnutie žaloby. Vecná legitímácia vyplýva z hmotného práva a má ju ten, kto je podľa hmotného práva nositeľom uplatneného práva alebo povinnosti. Aktívnou vecnou legitímáciou sa rozumie také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva žalobcovi ním uplatnené právo, resp. mu vyplýva procesné právo si tento hmotnoprávny nárok uplatňovať, pasívnou legitímáciou sa rozumie hmotnoprávne postavenie, z ktorého žalovanému vyplýva určitá povinnosť. Preskúmanie vecnej legitímácie, či už aktívnej existencie tvrdeného práva na strane žalobcu alebo pasívnej existencie tvrdených povinností na strane žalovaného, je tak imanentnou súčasťou súdneho konania (viď rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 2Cdo/205/2009).

92. Podľa § 21 ods. 2 ZoDD v prípade, že 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. Podľa § 21 ods. 4 ZoDD účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. Aktívna legitímácia žalobcov podľa názoru súdu vyplýva z vyššie citovaných ustanovení § 21 ZoDD. Žalobcovia majú postavenie predchádzajúcich vlastníkov a súčasne osôb dotknutých na ich právach, ktoré tvrdia, že pri realizovaní dobrovoľnej dražby boli porušené ustanovenia ZoDD a tiež že bola neplatná záložná zmluva, na základe ktorej bola dobrovoľná dražba realizovaná, pričom toto malo jednoznačný dopad na ich práva, najmä právo vlastnícke. Na podanie žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby sú preto žalobcovia aktívne vecne legitímovaní.

93. Pokiaľ ide o pasívnu vecnú legitímáciu žalovaných, poukazuje súd na skutočnosť, že ustanovenie § 21 ods. 4 ZoDD tvorí právna norma procesnoprávnej povahy („účastníkmi súdneho konania ...“). Táto norma je lex specialis normou k ustanoveniam Civilného sporového poriadku definujúcim okruh účastníkov sporového konania. Ustanovenie § 21 ods. 4 ZoDD súčasne vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu (§ 78 ods. 1 C.s.p.). Z pohľadu procesného práva tak ide o nútené procesné spoločenstvo a podmienkou procesnej prípustnosti žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je, aby boli v súdnom konaní zúčastnené všetky taxatívne vymedzené subjekty (§ 21 ods. 4 ZoDD). Nie je pritom dôležité, na ktorej strane ktorý subjekt vystupuje. V prejednávanom spore vystupujú predchádzajúci vlastníci – žalobcovia, navrhovateľ dražby – žalovaný v 1/, dražobník –

žalovaný v 2/ a vydražiteľ – žalovaný 3/. Súd preto konštatuje, že konania sa zúčastňujú všetky subjekty uvedené v ust. § 21 ods. 4 ZoDD.

94. Žalobcovia však ako žalovaných neoznačili len subjekty uvedené v ust. § 21 ods. 4 ZoDD, ale tiež žalovaného v 4/ ako notárskeho kandidáta, ktorý spísal notársku zápisnicu na osvedčenie priebehu dražby. S poukazom na vyššie uvedené špeciálne procesné ustanovenie § 21 ZoDD, ktoré vymedzuje, kto je účastníkom predmetného konania, a keďže žalobcovia ako žalovaného 4/ označili osobu v tejto procesnoprávnej norme neuvedenú, musel súd uzavrieť, že žalovanému 4/ nesvedčí pasívna vecná legitímácia a žalobu vo vzťahu k nemu bez ďalšieho skúmania zamietol.

95. Vo vzťahu k žalovaným v 1/, 2/ a 3/ súd žalobu následne preskúmal po meritórnej stránke. Zákon o dobrovoľných dražbách v zásade iba v jednom odseku koncentruje najvýznamnejší inštitút právnej ochrany proti dobrovoľnej dražbe, ktorý je založený na uplatnení práva na súdnu ochranu. Ustanovenie § 21 odseku 2 ZoDD predstavuje prakticky jediný prostriedok nápravy a ochrany práva ex post, ktorý môžu osoby dotknuté dražbou využiť, aby zvrátili jej výsledok a dosiahli reštituovanie prvotných (skorších) právnych pomerov. Z dôvodu, že výkonu dražby nepredchádza žiadna predbežná kontrola a ani iné preskúmanie pohľadávky a preverenie splnenia podmienok pre výkon platnej dražby (hmotnoprávne podmienky platnosti dražby), je nevyhnutné dikciu prvej vety odseku 2 vykladať tak, že dôvodom neplatnosti dražby môže byť porušenie akýchkoľvek procesných alebo hmotnoprávnych podmienok výkonu záložného práva a výkonu dražby, ktoré vedú k tomu, že sa spochybni platnosť hlavnej zmluvy, platnosť záložnej zmluvy, existencia záložného práva, pravosť a splatnosť pohľadávky, výška a charakter pohľadávky, ktorá môže byť tvorená dominantne plneniami z neprijateľných zmluvných podmienok a v rozpore s dobrými mravmi a pod. Uvedený záver nie je výsledkom výkladovej svojvôle, ale plynie z extenzívneho výkladu "porušenia ustanovení tohto zákona", keďže zákon o dobrovoľných dražbách vo svojej podstate pri regulácii jednotlivých inštitútov nadväzuje na esenciálnu hmotnoprávnu úpravu záložného práva a jeho výkonu. V žalobe o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je však nutné tvrdiť konkrétne porušenia určitých aplikovateľných právnych predpisov, keďže na vedenie konania o neplatnosť dražby nepostačuje akékoľvek porušenie ustanovenia zákona, ale len také porušenie, ktorým je zároveň žalobca aj dotknutý na svojich právach. Ako vyplýva z dôvodovej správy k ust. § 21 ZoDD, nebolo zámerom zákonodarcu kazuisticky vypočítavať jednotlivé prípady, kedy by išlo o relevantné poškodenie práv osoby a riešenie tejto otázky je ponechané výlučne na súdnu prax. Je tak vždy na súde, aby zvažil intenzitu porušenia zákona v konkrétnom prípade. Stabilitu práva a právnu istotu jednotlivca (princíp legitímnych očakávaní) a v konečnom dôsledku aj mieru dôvery osôb v právo či inštitúcie právneho štátu ovplyvňuje najmä to, ako súd pristupuje k výkladu právnych noriem, pričom pri výklade noriem jednoduchého práva musí prevážiť princíp materiálneho právneho štátu nad prepätým formalizmom (porov. napr. rozhodnutia ESLP vo veciach E. I. F. S. a B. K. proti Nemecku zo dňa 20.11.1989, Kruslin proti Francúzsku zo dňa 24.4.1990). Súd musí vždy spravodlivo (článok 6 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd) rozhodnúť každý jeden prípad, pričom berie do úvahy všetkých, ktorých sa dražba dotýka.

96. Nesplnenie povinnosti tvrdiť, resp. nesplnenie povinnosti „relevantne“ tvrdiť (uviesť tvrdenia z hľadiska ich kvality pravdivé, úplné, podstatné a rozhodujúce) má pre stranu sporu procesnoprávnu sankciu v podobe prehry sporu. Prejaví sa teda v meritórnom rozhodnutí veci. V sporovom konaní je súd limitovaný skutkovými tvrdeniami strán sporu. Sporové konanie sa riadi zásadou formálnej pravdy. Rozsudok v sporovom konaní zodpovedá tomu, čo strany sporu zhodne tvrdili (§ 186ods. 2 CSP) a (v zásade) nezohľadňuje to, čo žiadna zo strán sporu netvrdila. Žalobca je tiež povinný podprieť svoje tvrdenia predložením a navrhnutím dôkazov v súlade s princípom hospodárnosti a na základe pokynov súdu. Žalovaná strana má v rovnakom rozsahu možnosť uplatniť prostriedky procesnej obrany a procesného útoku, môže poprieť skutkové tvrdenia žalobcu, uviesť vlastné tvrdenia, spochybniť dôkazy žaloby a navrhnúť vlastné dôkazy. Súd v spore rozhodne na základe skutkového stavu zisteného procesným postupom podľa CSP.

97. V prvom rade žalobcovia 1/ až 3/ namietali, že dražba nebola dobrovoľná, nesúhlasili s ňou a ako vlastníci nedali súhlas na draženie nehnuteľností, ktoré boli ich jediným obydľím. Podľa nich nemohol vydražiteľ od nevlastníka získať vlastníctvo, keďže nikdy nepreviedli vlastníctvo a notár mal vedieť, že bez súhlasu vlastníka nie je možné dražiť. Súd preto poukazuje na §151m ods. 6 OZ, podľa ktorého pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu a žalobcovia 1/ až 3/ ako záložcovia mali povinnosť strpieť výkon záložného práva aj bez ich súhlasu. Nútený výkon záložného práva nie

je závislý od vôle a konania dlžníka (resp. vlastníka), ale v prípade dobrovoľných dražieb vlastník predmetu dobrovoľnej dražby (záložca) podpisom samotnej záložnej zmluvy vyjadruje súhlas s možným výkonom záložného práva (aj formou dobrovoľnej dražby). Dobrovoľnosť dražby je tu daná už pri vzniku zabezpečovacieho prostriedku a to v prejednávanej veci zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy zo dňa 08.04.2011 uzatvorenej medzi Slovenskou sporiteľňou, a.s. a žalobcami. Vlastník veci môže poveriť inú osobu, aby dala pokyn na vydraženie veci, pričom Občiansky zákonník vychádza z toho, že samotné uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva so sebou prináša možnosť pre záložného veriteľa speňažiť záloh prostredníctvom dobrovoľnej dražby, pričom vystupuje ako zástupca záložcu. Vzhľadom na uvedené sa dobrovoľná dražba odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dáva súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom (zákon o dobrovoľných dražbách). Záložný veriteľ (navrhovateľ dražby) teda má právny titul a z neho vyplývajúci súhlas na speňaženie majetku v rámci výkonu dobrovoľnej dražby, kde tento súhlas vyplýva z existencie záložnej zmluvy a na jej základe vytvorenej možnosti záložnému veriteľovi vykonať záložné právo, ako aj povinnosti záložcu výkon záložného práva strpieť (porov. PL ÚS 23/2014). Nemožno preto hovoriť o tom, že by pri dražbe bola porušená zásada nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet, ani že by záložný veriteľ konal ohľadom Nehnuteľností podľa ľubovôle.

98. Tvrdenie žalobcov, že išlo o nehnuteľnosť, ktorá bola ich jediným obydľím a bolo porušené ich právo na zachovanie ľudskej dôstojnosti, cti, ochranu mena je potrebné uviesť, že ani právo na obydlie nemožno chápať ako absolútne nedotknuteľné. Súdna prax dospela k záveru, že právna úprava dobrovoľných dražieb, resp. možnosť vymáhania plnení zo spotrebiteľských zmlúv takouto formou nie je v rozpore s ochranou spotrebiteľa, ktorá vyplýva z práva Európskej únie, no len za predpokladu, že príslušná právna úprava umožňuje zabezpečenie ochrany práv spotrebiteľa, resp. ju aspoň prakticky neznemožňuje alebo nadmerne nesťažuje.

99. Na pojednávaní zástupca žalobcu 2/ tvrdil, že vlastnícke právo vzniká na základe vôle strán zmluvy a následne zápisom a rozhodnutím príslušného Okresného úradu do katastra nehnuteľností. Dražba bola zapísaná záznamom, preto mala za to, keďže záznam má evidenčný charakter a nie je spôsobilý zmeniť vlastníctvo. Súd preto poukazuje, že nadobudnutie vlastníctva k predmetu dražby upravuje §27 ZoDD, pričom keď úspešný vydražiteľ zaplatí cenu za vydražený predmet dražby, nadobúda vlastnícke právo so spätnými účinkami ku dňu udelenia príklepu. Pri dražbe sa vlastnícke právo nadobúda na základe inej skutočnosti ustanovenej zákonom a ak bola predmetom dražby nehnuteľnosť, v súlade s princípom prechodu má následný zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností len deklaratórny účinok. Navyše bol súdu zo strany žalovaných predložený dôkaz - potvrdenie, že na účet príjemcu dražobnej spoločnosti U9, a.s. bola vložená suma vo výške 76000€ so splatnosťou dňa 23.09.2020 (na č.i. 268 spisu).

100. Ďalej žalobcovia popreli samotnú existenciu dobrovoľnej dražby, pretože sa žiadna dražba podľa nich nekonala. Konanie, ktoré označuje žalovaný 3/ ako dražba, ktorej sa mal zúčastniť dňa 10.09.2020 bolo podľa nich iba predstierané, z ktorého nevznikli žiadne právne účinky. Napádali, že dražba trvala 16 minút (od 14:20 do 14:36) a dej opísaný v notárskej zápisnici sa nemohol odohrať, pretože dražobník nemal k dispozícii predmet dražby. Tvrdili, že žalovaní tvoria organizovanú skupinu, za účelom, aby ich pripravili o obydlie. Súd uvádza, že tieto tvrdenia žalobcov sú zmatečné, pričom tieto svoje tvrdenia o predstieraní dražby, o vzniku akejkoľvek organizovanej skupiny absolútne nepreukázali a ani netvrdili, že by vo veci bolo vedené trestné konanie. Súd mal priebeh dražby jednoznačne osvedčený z predloženej notárskej zápisnice a teda preukázané, že skutočne dražba prebehla a žalovaný 3/ predmet dražby vydražil. Tvrdenie, že by dražba nemohla trvať 16 minút je nedôvodné vzhľadom na zaznamenaný jednoznačný, rýchly a bezproblémový priebeh dražby.

101. K spísanej notárskej zápisnici udávali, že notársky kandidát do nej zapísal, že licitátor skonštatoval, že do začatia dražby zložili dražobnú zábezpeku šiesti záujemcovia, ktorí dražili pod číslom 71, 143, 41, 21, 84 a 109, pričom nie sú v notárskej zápisnici identifikovaní menom, priezviskom, trvalým bydliskom. Obsah notárskej zápisnice nebol účastníkom vysvetlený, neprečítali ju a nepodpísali ju na znak súhlasu a preto ju nie je možné považovať za platnú. Súd poukazuje na § 24 ods. 2 ZoDD, pričom identifikačné údaje všetkých účastníkov dražby nie sú povinnou súčasťou notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby. Súd má za to, že notárska zápisnica zo dňa 10.09.2020 č. N 621/2020 obsahuje všetky zákonom vyžadované náležitosti. Je v nej riadne označený notár, resp. notársky kandidát, riadne označený

dražobník, licitátor a vydražiteľ a riadne je notárom podpísaná. Tvrdenie, že notár notársku zápisnicu prítomným nevysvetlil je jednak bez relevancie a navyše aj nepreukázané, pričom samotní žalobcovia 1/ až 3/ nepreukázali, že by boli na dražbe prítomní. Hoci žalobca 1/ tvrdil, že na konanie dražby dostavil, toto nebolo preukázané, pričom žalovaný 3/ vypovedal, že žiadny zo žalobcov na dražbe nebol prítomný. Tvrdenie, že by vzniesol akékoľvek námietky nepreukázal, pričom ak by takéto námietky podal nachádzali by sa v dražobnom spise ako príloha notárskej zápisnice a žalobca mal možnosť do dražobného spisu nahliadnuť a tieto predložiť súdu. Žalobca 1/ neunesol v tomto smere dôkazné bremeno a zostal nečinný.

102. Ďalej tvrdili, že dražobník neodovzdal žalovanému 3/ predmet dražby, takže sa nemohol stať vydražiteľom. Zo zápisnice o odovzdaní dražby zo dňa 08.10.2020 je podľa nich osvedčené, že k odovzdaniu nedošlo a preto dražobník keďže neodovzdal predmet dražby vydražiteľovi porušil ustanovenie §29 ods. 1 ZoDD. Súd mal zo zápisnice o odovzdaní predmetu dražby (na č.l. 302, 309 spisu) č. Zn. 171/2020 zo dňa 08.10.2020 preukázané, že predchádzajúci vlastníci sa na odovzdanie nedostavili. Podľa cit. ust. boli práve žalobcovia ako predchádzajúci vlastníci povinní odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe bez zbytočných prietahov. Dražobník je potom povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby, v ktorej uvedie okrem označenia predchádzajúceho vlastníka, dražobníka, vydražiteľa a predmetu dražby najmä podrobný opis stavu, v akom sa predmet dražby vrátane príslušenstva nachádzal pri odovzdaní práv a záväzkov viazucích na predmete dražby. Ako vyplynulo z vykonaného dokazovania, žalobcovia ako predchádzajúci vlastníci boli dražobníkom vyzvaní na odovzdanie nehnuteľností. Dražobník o odovzdaní nehnuteľností napriek porušeniu uvedenej povinnosti zo strany žalobcov spísal zápisnicu, ktorú žalobcovia nepodpísali. Navyše, keďže neplatnosť dobrovoľnej dražby môže spôsobiť len okolnosť, ktorá sa týka prípravy a priebehu dražby, teda okolnosť, ktorá nastala najneskôr do udelenia príklepu, ani prípadné porušenie ust. § 29 ods. 2 ZoDD by nemalo za následok neplatnosť dražby.

103. Žalobcovia tvrdili, že boli zneužitie ich osobné údaje, pričom toto tvrdenie žiadnym spôsobom nešpecifikovali a takáto skutočnosť nie je ani zákonným dôvodom pre neplatnosť dražby.

104. K samotnému priebehu dražby namietali ešte, že im nebolo doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva. Následne však na pojednávaní dňa 21.04.2023 žalobkyňa 3/ potvrdila, že jej oznámenie o začatí výkonu dražby bolo doručené. Žalobca 1/ si už nevedel spomenúť. Súd mal z oznámenia o začatí výkonu záložného práva podľa § 151i ods. 4 zo dňa 05.01.2017 (na č.l. 59, 61, 63 spisu) preukázané, že ešte pôvodný veriteľ Slovenská sporiteľňa, a.s. začal voči žalovaným výkon záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy zo dňa 08.04.2011, vklad povolený dňa 11.05.2011, V:1260/11 k predmetu zálohu nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území C. D., zapísaným na LV XXXX P. XX v podielom vlastníctve žalobcov 1/ až 3/. Banka oznámila, že začína výkon záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Súčasne mal súd preukázané z podacích hárkov (na č.l. 64 spisu), že toto bolo odoslané žalobcom. Navyše doručovanie pôvodného oznámenia o začatí dražby už pre vec nie je podstatná, keďže v prejednávanej veci ide už o opakovanú dražbu, pričom žalobcovia sami súdu spolu so žalobou predložili oznámenie o opakovanej dražbe zo dňa 17.08.2020 a nenamietali, že by im nebolo doručené.

105. Ďalej mali žalobcovia výhrady k znaleckému posudku I. L. N.. Ako prvé namietali, že im znalecký posudok nebol doručený. Avšak žalovaný 2/ doručil súdu na preukázanie doručenia znaleckého posudku žalobcom doručenky (na č.l. 85, 208 spisu), ktoré jednoznačne preukazujú doručenie znaleckého posudku žalobcovi 1/ uplynutím úložnej doby po vrátení zásielky adresátovi dňa 21.08.2020, žalobcovi 2/ dňa 11.08.2020, žalobkyňi 3/ dňa 02.08.2020. Ďalej v žalobe tvrdili, že týmto posudkom bol predmet dražby ohodnotený na sumu 100000€, čo je klamlivý údaj o všeobecnej hodnote a nehnuteľnosť bola podhodnotená, pričom znalecký posudok je nepravdivý a ide o trestný čin. V tejto súvislosti súd poukazuje na § 12 ods. 5 ZoDD, podľa ktorého mali možnosť žalobcovia ako vlastníci predmetu dražby do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby, prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr do päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Žalobcovia v konaní netvrdili, že by takéto námietky dražobníkovi podali a je zrejme, že zostali nečinní. Potom ich námietky ohľadne

ohodnotenia predmetu dražby predložené až v súdnom konaní sú bez relevancie a navyše aj ničím nepreukázané.

106. Vo vzťahu k znaleckému posudku ešte namietali, že predchádzajúci znalecký posudok č. 76/2019 vypracovaný znalcom I. J. R. zo dňa 06.06.2019 v ktorom bola hodnota 110000€ bol ešte v dobe podpísania zmluvy o vykonaní opakovanej dražby zo dňa 20.11.2019 v platnosti do 05.06.2020, pričom bol použitý posudok 37/2020 vypracovaný I. N. zo dňa 31.07.2020. Súd posúdil túto námietku ako nedôvodnú, keďže opakovaná dražba sa konala dňa 10.09.2020, pričom podľa tvrdení žalobcov bol predchádzajúci posudok vypracovaný 06.06.2019 a teda pred vyše rokom. Dražobník teda správne zabezpečil vypracovanie nového znaleckého posudku I. L. N. č. 37/2020, pričom dátum podpísania zmluvy o opakovanej dražbe je v tomto smere nepodstatný a je významné iba to kedy sa opakovaná dražba uskutočnila.

107. Žalobcovia ďalej namietali, že aj samotná zmluva o vykonaní opakovanej dražby neobsahuje sumu najnižšieho podania, ktorá bola dohodnutá v zmysle rámcovej zmluvy prílohy č. 2. Uviedli, že predpokladajú, že rámcová zmluva o vykonaní dražieb obsahuje sumu najnižšieho podania 75.000€. Súd preto uvádza, že žalobcovia nenamietali, že suma najnižšieho podania vo výške 75000€ je obsiahnutá v rámcovej zmluve, preto ani žalovaní neboli povinní takúto skutočnosť dokazovať. Ďalej namietali, že rámcová zmluva bola uzatvorená už dňa 11.09.2017, pričom zmluva o postúpení pohľadávok dňa 17.12.2018. Žalobcovia sami nepredložili predmetnú rámcovú zmluvu, hoci boli počas konania poučení, že môžu do dražobného spisu nahliadnuť a robiť si z neho kópie. Z ich tvrdení však nemožno vyvodiť, že by išlo o spornú skutočnosť a iba namietali, že predmetný údaj o najnižšom podaní nie je uvedený priamo v zmluve o vykonaní opakovanej dražby. Súd preto uvádza, že v praxi je úplne bežné, pokiaľ navrhovateľ dražby a dražobník uzavrujú jednu hlavnú zmluvu a čiastkové zmluvy ku každej jednotlivkej dražbe. V rámcovej zmluve majú upravené náležitosti, ktoré sú spoločné pre všetky dražby a v čiastkových zmluvách špecifikujú konkrétny prípad dražby. Keďže zákon o dobrovoľných dražbách možnosť uzavretia rámcovej zmluvy o výkone dražby nevylučuje, postačuje, aby bol údaj o najnižšom podaní uvedený v rámcovej zmluve, ktorá potom v spojení s čiastkovými zmluvami obsahuje všetky obligatórne náležitosti podľa zákona o dobrovoľných dražbách, a preto je takéto uzatvorenie zmluvy v súlade so zákonom. Skutočnosť, že bola rámcová zmluva uzatvorená skôr ako zmluva o postúpení pohľadávky je nepodstatná, keďže koncept rámcovej zmluvy predstavuje koncept dlhodobej spolupráce a následná zmluva o dražbe môže odkazovať na predchádzajúci rámcovú zmluvu. Súd opätovne uvádza, že žalobcovia nenamietali, že by sa údaj o sume najnižšieho podania v rámcovej zmluve, resp. jej dodatočne uzatvorených prílohách nenachádzal a takýto dôkaz súdu ani nepredložili, hoci mali právo do dražobného spisu nahliadnuť a urobiť si z neho kópiu, prípadne súdu navrhnúť zabezpečenie celého dražobného spisu. Súd poukazuje napríklad na rozsudok Krajského súdu v Žiline, sp. zn. 9 Co 131/2019-414 zo dňa 21.11.2019 v ktorom súd druhej inštancie konštatoval, že žaloba o určenie neplatnosti dražby nepredstavuje žiadny zo sporov s ochranou slabšej strany (§290 – 323 C.s.p.) a preto sa naň v plnom rozsahu vzťahuje princíp kontradiktórnosti (čl. 8, §149, § 185 C.s.p.), čo znamená, že strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podporiť ich dôkazmi, keďže súd samotný v zásade nenavrhované dôkazy nevykonáva.

108. Napríklad Krajský súd Banská Bystrica č.k. 13CoCsp/7/2020 zo dňa 31. 08. 2020 uviedol, že zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva, že navrhovateľ dražby a dražobník nemôžu uzatvoriť jednu hlavnú zmluvu, a čiastkové zmluvy o dražbe ku každej jednotlivkej dražbe. I v posudzovanej veci v Rámcovej zmluve boli upravené náležitosti, ktoré boli spoločné pre všetky dražby, pričom rámcová zmluva v spojení s čiastkovou zmluvou obsahovali obligatórne náležitosti podľa Zákona o dobrovoľných dražbách.

109. Žalobcovia taktiež namietali, že v samotnej zmluve a ani návrhu na vykonanie opakovanej dražby sa neuvádza príslušenstvo nehnuteľnosti, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva. Súd posúdil aj túto námietku žalobcov ako nedôvodnú. V danom prípade zástupca žalovaného 1/ správne poukázal na ustanovenia § 16 ods. 2 a § 17 ods. 1 ZoDD. ZoDD v zmluve o vykonaní dražby nevyžaduje opis ani označenie príslušenstva predmetu dražby ale výlučne len označenie predmetu dražby. Opis predmetu dražby a jeho príslušenstva sa ako náležitosti právneho úkonu majú nachádzať až v oznámení o dražbe, v ktorom sa tento opis predmetu dražby ako aj jeho príslušenstva nachádza. Pokiaľ zákonodarca výslovne rozlišuje pojmy označenie predmetu dražby v ust. § 16 ods. 2 ZoDD týkajúce sa zmluvy o vykonaní dražby a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva v ust. § 17 ods. 1 písm. d) ZoDD

– týkajúce sa oznámenia o dražbe, tak aj podľa názoru súdu nie je prípustné tieto pojmy stotožňovať a vyžadovať v zmluve o vykonaní dražby náležitosti, ktoré zákon vyžaduje výlučne v oznámení o dražbe. Tvrdenie žalobkyne 3/, že veci musia byť označované spôsobom vylučujúcim ich zámenu je pravdivé, pričom však má súd za to, že nehnuteľnosti sú riadne v zmluve o vykonaní dražby označené spôsobom zodpovedajúcim zákonu o katastri nehnuteľností a samotná skutočnosť, že označenie príslušenstva sa nachádza až v oznámení o vykonaní opakovanej dražby nie je pre posúdenie platnosti tohto právneho úkonu relevantné.

110. Tvrдили, že vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky žalovaného 1/ je neplatný právny úkon, keďže v žalobe o zaplatenie uviedol rozdielnu pohľadávku vo výške 87423,34€. Súd vyhodnotil aj túto námietku ako nedôvodnú. V danom prípade bola pohľadávka žalobcov v prípade dražby vyčíslená k inému časovému okamihu a s inou výškou príslušenstva ako je to v súdnom konaní. Rozdiel výšky súm je bez relevancie k posúdeniu predmetu sporu.

111. Napokon tvrdili, že oznámenie o dražbe nebolo zverejnené v zákonnej lehote a zákonným spôsobom, nebolo doručené obci. Súd však mal z potvrdenia obce C. D. zo dňa 27.08.2020 (na č.l. 305 spisu) preukázané, že obec C. D. potvrdila, že oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe zn. 171/2020 bolo zverejnené na úradnej tabuli obce C. D. od 21.08.2020 do 10.09.2020 a teda aj táto námietka žalobcov je nedôvodná.

112. Ďalej žalobcovia tvrdili, že žalovaný 1/ vymáhal právo z neprijateľných podmienok, spochybňovali platnosť záložnej zmluvy, pre porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Mali za to, že súd má podrobiť súdnej kontrole uzatvorené zmluvy. Tvrдили, že úverová zmluva bola v neprospech spotrebiteľa a obe zmluvy boli formulárovými zmluvami. Banka predložila úverovú zmluvu zavádzajúcu, nevhodnú, v neprospech spotrebiteľa, jednostrannú s neprijateľnými podmienkami. Na pojednávaní dňa 07.12.2022 k neprijateľným podmienkam konkrétne uviedli, že v článku 4 záložnej zmluvy je uvedené, že ak pohľadávka nebude riadne a včas splácaná, je záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva, v rámci ktorého upokojí svoju pohľadávku, a to spôsobom dohodnutým vo VOP. Táto podmienka podľa nej zakladá nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, pretože spotrebiteľovi nebolo vysvetlené, čo znamená VOP a neboli im ani predložené, neboli o nich informovaní. Ďalej v zmluve v časti 3 mandátnej zmluvy mala byť uvedená neplatná neprijateľná podmienka, pretože ide o dojednania podľa Obchodného zákonníka, pričom záložcovia sú občania, nepoznajú Obchodný zákonník a nemohli ani súhlasiť s tým, že poverujú a splnomocňujú záložného veriteľa ako mandatára aby na jeho účet za odplatu 0,03€ uskutočnil všetky úkony potrebné a nevyhnutné k výkonu záložného práva podľa zmluvy o záložnom práve a aby v jeho mene urobil všetky práve úkony. Ustanovenie v časti 3 mandátnej zmluva ods. 2, ktoré znie: Záložca ako mandant nie je oprávnený vypovedať mandátnej zmluvu počas trvania pohľadávky. Zmluvné stany týmto vylučujú platnosť ustanovení § 567 §569 §570 §574 a §575 obchodného zákonníka. Má za to, že záložcom predmetnou záložnou zmluvou boli, alebo mali byť odňaté ich zákonné práva, ktoré sú garantované v ústave SR.

113. Súd sa preto v rámci dokazovania oboznámil so zmluvou o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX. Súd po vykonanom dokazovaní mal za preukázané, že žalobca 2/ ako dlžník uzavrel s pôvodným veriteľom Slovenskou sporiteľňou, a.s. 08.04.2011 zmluvu o úvere, v zmysle ktorej sa veriteľ – banka zaviazal poskytnúť žalobcovi 2/ úver vo výške 72300€ pri úrokovej sadzbe 5,59% p.a. (fixnej na 3 roky) a žalobca 2/ sa zaviazal ho splatiť v 303 mesačných splátkach po 378,33€ vždy k 20. dňu v mesiaci, s konečnou splatnosťou úveru dňa 20.08.2036. Úver bol určený na bývanie a za poskytnutie úveru mali Dlžník zaplatiť poplatok vo výške 799€ jednorazovo a 3,49€ poplatok za správu úveru mesačne. Ako podmienku pre poskytnutie úveru uvádzala v čl. II. 1. uzavretie zmluvy o zriadení záložného práva. Dňa 08.04.2011 bola medzi žalobcami a Slovenskou sporiteľňou, a.s. uzavretá Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluva, ktorou bolo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. zriadené záložné právo k v Zmluve špecifikovaným Nehnuteľnostiam žalobcov v k.ú. C. D., a to na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o úvere.

114. Žalobcovia v žalobe namietali, že mali čerpať úver 72300€, ale čerpali 71501€. Súd preto uvádza, že pri poskytnutí úveru (tej časti, ktorá mala byť vyplatená na bankový účet Dlžníkov) bol Dlžníkovi z účtu strhnutý spracovateľský poplatok uvedený v zmluve vo výške 799€. Medzi stranami bolo ďalej nesporné, že žalobca 2/ zo Zmluvy o úvere nesplácal riadne a včas a teda svoju povinnosť v zmysle

Zmluvy o úvere nespľnil. Z výzvy zo dňa 05.10.2016 súd zistil, že veriteľ Slovenská sporiteľňa, a.s. žalobcov 1/ až 3/ vyzval na zaplatenie dlhu zo Zmluvy o úvere, s ktorým boli v omeškaní. Súčasne ich upozornil, že ak k úhrade nedôjde, bude oprávnený vyhlásiť mimoriadnu splatnosť pohľadávky a pristúpiť k realizácii výkonu záložného práva. Výzva bola žalobcom 1/ a 3/ ako záložcom a žalobcovi 2/ ako dlžníkovi doručená 11.10.2016 a 12.10.2016. Z oznámenia o vyhlásení mimoriadnej splatnosti zo dňa 23.11.2016 súd zistil, že veriteľ Slovenská sporiteľňa, a.s. zaslal žalobcom 1/ až 3/ oznámenie o predčasnej splatnosti úveru zo Zmluvy o úvere, pričom ich informoval o tom, že sa ich dlh zo Zmluvy stal splatným v celosti a vyzval na úhradu v lehote 15 dní od doručenia výzvy. Táto písomnosť bola žalobcom taktiež riadne doručená 29.,30.11 a 06.12.2016. Súd preto uzatvára, že pôvodný veriteľ Slovenská sporiteľňa, a.s. platne vyzval žalobcu 2/ na úhradu jeho dlhu po splatnosti a po splnení zákonných podmienok podľa § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 565 Občianskeho zákonníka vyhlásil úver za predčasne splatný. Dlžníkovi (ako aj záložcom) bola doručená písomná výzva na úhradu omeškaných splátok a až po uplynutí zákonom stanovenej lehoty bol jeho dlh predčasne zosplatený.

115. Súd preskúmal Zmluvu o splátkovom úvere aj po právnej stránke. I keď Zmluva o úvere predstavuje tzv. absolútny obchodný záväzkový vzťah (§ 261 ods. 3 písm. d) Obchodného zákonníka), je zrejme, že predmetná Zmluva je súčasne spotrebiteľskou zmluvou a na dlžníka je potrebné hľadieť ako na spotrebiteľa, pretože pri jej uzavieraní nekonal na rozdiel od veriteľa Slovenskej sporiteľne, a.s. v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Na právny vzťah založený Zmluvou o úvere je preto potrebné aplikovať ako príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka o spotrebiteľských zmluvách (§ 52 a nasl. Občianskeho zákonníka), tak i ustanovenia Obchodného zákonníka (čo sa týka konkrétnych práv a povinností). Uzavretá Zmluva o úvere nespadá pod právny režim zákona o spotrebiteľských úveroch, keďže vtedy účinný zákon č. 129/2010 Z.z. sa nevzťahoval na úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti ako aj úver, ktorého účelom bolo zachovanie práv k nehnuteľnosti (druh úveru na bývanie). Zmluva o úvere pritom nepochybne spĺňala obe uvedené výnimky (úver bol zabezpečený záložným právom a jeho účelom bolo nadobudnutie, úprava a údržba nehnuteľnosti), t.j. došlo k naplneniu výnimky ustanovenej v § 1 ods. 3 písm. c) a d) zákona č. 129/2010 Z.z. Keďže sa na uzavretú Zmluvu o úvere neuplatní úprava podľa zákona o spotrebiteľských úveroch, bolo bezpredmetné ju skúmať z pohľadu prípadnej bezúčelnosti a bezpoplatkovosti. Súd preto Zmluvu o úvere preskúmal ďalej len z pohľadu všeobecných požiadaviek na platnosť právnych úkonov podľa Občianskeho zákonníka, kde žiadne pochybenie nezistil. Zmluva je zrozumiteľná a určitá, žiadna zo strán nepochybňovala jej uzavretie slobodne a vážne. Súd nezistil ani že by uzavretá Zmluva odporovala zákonu či dobrým mravom, úroková miera je primeraná (5,59 % ročne). Zistené neboli ani žiadne iné vady vôle či prejavu vôle konajúcich strán. Zmluva neobsahuje ani žiadnu neprijateľnú podmienku. Preto bolo uzavreté, že Zmluva o úvere je platný právny úkon. Poplatok za poskytnutie úveru predstavuje odplatu, resp. časť odplaty veriteľa za dojednanie záväzku poskytnúť dlžníkovi peňažné prostriedky a preto sa od výšky poskytnutého úveru neodráta, rovnako ako sa od neho neodpočítavajú napríklad zmluvné úroky či poplatky za správu úveru. Výška úveru bola preto v Zmluve o úvere uvedená správne.

116. K Zmluve o úvere uzavreli žalobcovia so Slovenskou sporiteľňou, a.s. dňa 08.04.2011 záložnú zmluvu, ktorou zriadili v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. na Nehnuteľnostiach záložné právo na zabezpečenie jej pohľadávok zo Zmluvy o úvere, a to ako práva na vrátenie istiny tak i práva na úhradu príslušenstva. Aj túto Zmluvu je podľa názoru súdu nutné považovať za zmluvu spotrebiteľskú. Ust. § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka totiž za spotrebiteľskú zmluvu označuje každú zmluvu bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Je pritom nepochybné, že pri uzatváraní Zmluvy jednala Slovenská sporiteľňa, a.s. v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti, a to na rozdiel od žalobcov, ktorí ako fyzické osoby v rámci svojej obchodnej či podnikateľskej činnosti jednoznačne nejednali. Žalobcovia tvrdili, že Zmluva je neplatná a obsahuje neprijateľné podmienky. Súd však uzavretú Zmluvu preskúmal a nezistil akékoľvek vady, ktoré by spôsobovali jej neplatnosť. Žalobcovia Zmluvu uzavreli slobodne a vážne, vedia, že na vlastných Nehnuteľnostiach zriaďujú záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Zmluva bola žalobcami riadne podpísaná a nemožno hovoriť o tom, že by si žalobcovia nemali možnosť uzavretie záložnej zmluvy za daných podmienok riadne premyslieť, prípadne sa poradiť s odborníkmi na danú problematiku. Po posúdení danej veci tak súd dospel k záveru, že medzi žalobcami a Slovenskou sporiteľňou, a.s. bola platne uzavretá záložná zmluva, ktorou sa žalobcovia dobrovoľne zaviazali poskytnúť zabezpečenie plnenia záväzku Dlžníka zo Zmluvy o úvere. Keďže Dlžník zo Zmluvy o úvere svoje povinnosti riadne neplnil, pristúpil pôvodný veriteľ Slovenská sporiteľňa, a.s. k realizácii svojich oprávnení: vyhláseniu mimoriadnej splatnosti úveru a následne k

výkonu záložného práva, ktorým bol úver zabezpečený. Pokiaľ bola uvedená Zmluva uzavretá platne (a súd po vykonanom dokazovaní nezistil opak) a následne došlo k splneniu podmienok, ktoré taká Zmluva a príslušné právne predpisy stanovujú pre začatie výkonu záložného práva Veriteľa, t.j. porušenie povinností dlžníka úver riadne splácať (čo žalobcovia vo svojom návrhu ani nespochybňujú), Veriteľ je oprávnený svoje záložné právo vykonať a dosiahnuť tým uspokojenie jeho pohľadávky. Žalobcovia ako osoby plne spôsobilé na právne úkony si museli byť pri uzatváraní záložnej zmluvy vedomí toho, že ak dôjde k porušeniu povinností Dlžníkov zo Zmluvy o úvere, môžu byť Nehnutelnosti použité na uspokojenie Veriteľa. Skutočnosť, že si žalobcovia ako záložcovia svoj slobodne učinенý právny úkon spočívajúci v dobrovoľnom zriadení záložného práva v prospech záložného veriteľa následne rozmysleli, im nedáva možnosť tento právny úkon odvolať alebo zmeniť bez toho, že by s tým záložný veriteľ súhlasil. V civilnom práve platí základná zásada pacta sunt servanda, teda zmluvy sa majú plniť a záložný veriteľ je na ňu oprávnený sa spoliehať.

117. Žalobcovia namietali neprijateľnosť zmluvných podmienok a to jednak ustanovenie v časti 3 mandátnej zmluvy ods. 2, ktoré znie: Záložca ako mandant nie je oprávnený vypovedať mandátnu zmluvu počas trvania pohľadávky. Zmluvné stany týmto vylučujú platnosť ustanovení § 567 §569 §570 §574 a §575 obchodného zákonníka. Ďalej článok 4 záložnej zmluvy kde je uvedené, že ak pohľadávka nebude riadne a včas splácaná, je záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva, v rámci ktorého upokojí svoju pohľadávku, a to spôsobom dohodnutým vo VOP.

118. Súd v prvom rade s poukazom na ust. § 41 Občianskeho zákonníka uvádza, že ak by aj bola celá časť III. Zmluvy neplatná, nespôsobovalo by to neplatnosť celej Zmluvy, pretože táto časť je od zvyšku Zmluvy bez ďalšieho oddeliteľná. Súčasne však súd konštatuje, že časť III. Zmluvy a ani čl. IV nemožno považovať za neplatné, pretože sú odrazom zákonných ustanovení upravujúcich výkon záložného práva. Podľa ust. § 151m ods. 4 Občianskeho zákonníka je záložca povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť určenú v zmluve o zriadení záložného práva. Podľa § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu. Ak by Zmluva neobsahovala v časti III zmocnenie pre záložného veriteľa konať pri výkone záložného práva v mene záložcov, bol by Veriteľ k tomu oprávnený priamo zo zákona. Podmienky časti III. Zmluvy tak nemožno považovať za neplatné, ani za neprijateľné podmienky, pretože sú odrazom kogentnej zákonnej úpravy. Podľa § 151j ods. 1 OZ, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva.

119. Naopak, vylúčenie platnosti v Zmluve uvedených ustanovení Obchodného zákonníka, je možné s poukazom na dispozitívny charakter týchto ustanovení Obchodného zákonníka, t.j. že sa od nich môžu zmluvné strany v zmluve odchýliť, resp. aplikáciu takých ustanovení v zmluve vylúčiť (ako a contrario vyplýva z ust. § 263 Obchodného zákonníka). Dohoda v akejkoľvek zmluve, ktorá sa odchyľuje od dispozitívnych ustanovení zákona (teda od takých, ktoré odlišnú dohodu strán umožňujú), je výrazom zmluvnej autonómie strán a nemožno ju považovať za vzdanie sa práva, ako to indikujú vo svojich podaniach žalobcovia. Súd ďalej uvádza, že aj článok 4 záložnej zmluvy kde je uvedené, že ak pohľadávka nebude riadne a včas splácaná, je záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva, v rámci ktorého upokojí svoju pohľadávku, a to spôsobom dohodnutým vo VOP je výrazom zákonnej úpravy a s určitou istotou nie je neprijateľnou podmienkou. Všeobecné obchodné podmienky tvorili súčasť zmluvy.

120. Žalobcovia ďalej namietali neplatnosť postúpenia pohľadávky zo Zmluvy o úvere z postupcu Slovenskej sporiteľne, a.s. na žalovaného 1/. Z vykonaného dokazovania, ale vyplynulo, že postupca v Oznámení o vyhlásení mimoriadnej splatnosti z 23.11.2016 Dlžníka vyzval na splnenie ich splatného dlhu v súlade s ust. § 92 ods. 8 zákona o bankách. Až dňa 17.12.2018 (teda po tom, čo Dlžníkov písomne vyzval na plnenie ich splatného záväzku) uzatvoril so žalovaným v 1/ Zmluvu o postúpení pohľadávok, na základe ktorej bola na žalovaného 1/ postúpená aj pohľadávka voči dlžníkovi zo Zmluvy o úvere spolu so všetkými právami, ktoré s ňou boli spojené (vrátane záložného práva). Na základe vyššie uvedených skutočností súd uzavrel, že Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 17.12.2018 je platným právnym úkonom, pretože postupca Slovenská sporiteľňa, a.s. pred postúpením splnila všetky podmienky zakotvené v ust. § 92 ods. 8 zákona o bankách. Ďalej namietali, že v zmluve o postúpení pohľadávok nebolo špecifikovaná, čo sa postúpilo a taktiež namietali, že v oznámení o postúpení je

uvedené, že pohľadávkou banky je úver na bývanie, pričom úver nie je pohľadávka. Tvrdili, že záložné právo nemohli byť postúpené a namietali, že žalovaný 1/ nemá bankovú licenciu. Súd vyhodnotil tieto tvrdenia ako nedôvodné. Podľa § 524 ods. 1 Obč. zák. veriteľ môže svoju pohľadávku aj bez súhlasu dlžníka postúpiť písomnou zmluvou inému. Citované ustanovenie upravuje postúpenie pohľadávky na základe zmluvy, ktorou dochádza k zmene v osobe veriteľa. Do právneho vzťahu medzi veriteľom a dlžníkom nastupuje namiesto pôvodného veriteľa nový veriteľ bez toho, že by inak sa tento vzťah zmenil. Pohľadávka prechádza v stave, v akom existuje v čase postúpenia, vrátane jej príslušenstva. Zmluvu uzaviera pôvodný veriteľ (postupiteľ) a iný subjekt postupník, ktorý nastupuje na miesto pôvodného veriteľa. Ide o dvojstranný právny úkon bez účasti dlžníka, pretože zmena v osobe veriteľa sa nedotýka práv a povinností dlžníka zo záväzkového vzťahu. Na postupníka prechádza postúpením pohľadávky aj záložné právo. Prílohy predloženej zmluvy o postúpení pohľadávok č. XXXX/XXXX/XX (na č.I. 165 – 168 spisu) jednoznačne identifikujú postúpenú pohľadávku čo do základu a výšky. Samotné uvedenie názvu produktu z ktorého vznikla pohľadávka, t.j. úver na bývanie ďalej iba špecifikoval pohľadávku a tvrdenie, že úver na bývanie nie je pohľadávka je zmätočné a bez právneho významu. Tvrdenie, že žalovaný 1/ nemal bankovú licenciu žalobcovia žiadnym spôsobom právne neodôvodnili a pre posúdenie platnosti postúpenia veci je nepodstatné. V danom prípade síce išlo o spotrebiteľský právny vzťah, ale nie o spotrebiteľský úver v zmysle zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch, keďže tento vylučuje úvery zabezpečené záložným právom ako aj úvery poskytnuté za účelom nadobudnutia alebo udržania nehnuteľnosti z úpravy predmetného zákona.

121. Napokon žalobcovia iba všeobecne a neurčito namietali, že výkon záložného práva je premlčaný. V zmysle ustanovenia § 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka záložný veriteľ sa môže „uspokojiť“ alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď je zabezpečená pohľadávka premlčaná. Predpokladom na uplatnenie vyššie uvedeného ustanovenia je skutočnosť, že v čase zabezpečenia pohľadávky záložným právom, nebola pohľadávka premlčaná a jej premlčanie nastalo až po vzniku záložného práva. Ak je pohľadávka zabezpečená záložným právom premlčaná, avšak záložné právo premlčané nie je, môže speňažením zálohu uspokojiť záložný veriteľ svoju premlčanú pohľadávku, ktorú má voči záložcovi alebo záložnému dlžníkovi, ak nie je tou istou osobou. Odlišná by však bola situácia, ak by bola premlčaná nielen pohľadávka, ale aj samotné záložné právo. Záložné právo sa premlčí vo všeobecnej premlčacej lehote, ktorá je podľa Občianskeho zákonníka trojročná, pričom lehota začína plynúť od momentu, kedy sa mohlo záložné právo vykonať po prvý krát.

122. Súd sa preto pri rozhodovaní nezaoberal premlčaním pohľadávky vyplývajúcej zo zmluvy o úvere a zaoberal sa len premlčaním záložného práva. Pre možnosť uplatnenia záložného práva bolo nevyhnutné zosplatnenie úveru. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že k vyhláseniu mimoriadnej splatnosti úveru došlo ku dňu 23.11.2016 v súlade s ustanovením § 53 ods. 9 v spojení s ustanovením § 565 Občianskeho zákonníka. Je nepochybné, že oznámenie o výkone záložného práva zo dňa 05.01.2017 možno považovať za uplatnenie záložného práva v súlade s § 151l Občianskeho zákonníka. Záložné právo bolo teda ešte pôvodným veriteľom uplatnené v rámci trojročnej premlčacej lehoty, pričom vo výkone tohto záložného práva žalovaný 1/ ako postupník riadne pokračoval. Najvyšší súd SR v rozsudku z 30.11.2022, sp. zn. 5 Cdo 64/2020 konštatoval, že počas dražobného konania neplynú doba, v ktorej sa premlčuje záložné právo.

123. Napríklad Krajský súd Nitra v rozsudku sp. zn. 8CoCsp/21/2022 zo dňa 20. 04. 2023 uviedol, že odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že v danom prípade je nevyhnutné posúdiť premlčanie záložného práva bez ohľadu na tú skutočnosť, či došlo k premlčaniu pohľadávky s poukazom na §151j ods. 2 Občianskeho zákonníka, preto z tohto dôvodu nebolo nutné posudzovať primárny záväzok (pohľadávku z úveru), keď premlčanie primárneho záväzku nemá vplyv na premlčanie záložného práva a v tejto súvislosti taktiež nebol dôvod aplikovať § 103 Občianskeho zákonníka. Ustanovenie § 103 Občianskeho zákonníka je namieste aplikovať v rámci posúdenia premlčania pohľadávky zo zmluvy a to v prípade posúdenia premlčania jednotlivých periodicky sa opakujúcich splátok a to jeho druhej vety; v prípade posúdenia začiatku plynutia premlčania pri uplatnení mimoriadneho zosplatnenia úveru zo strany veriteľa podľa ust. § 101 Občianskeho zákonníka (napr. rozhodnutie NS SR sp. zn.4Cdo/132/2021 z 15. 12. 2022

124. Žalobcovia 1/ a 3/ súdu navyše nepreukázali, že vzniesli námietku premlčania pred udelením príklepu vydražiteľovi na opakovanej dražbe dňa 10.09.2020. Žalobcovia sa mohli v súdnom konaní domáhať pred udelením príklepu vydražiteľovi napríklad určenia zániku záložného práva z dôvodu

premlčania, prípadne žiadať neodkladným opatrením, aby sa dražba neuskutočnila do rozhodnutia o zániku záložného práva. Žalobcovia takéto možnosti nevyužili a boli nečinní. Súd sa taktiež oboznámil so spisom 6 Csp 55/2019 v ktorom sa žalovaný 1/ domáha zaplata peňažnej sumy voči žalovanému 2/. Súd žalovaného 2/ v tomto konaní vyzval na vyjadrenie k žalobe a táto výzva mu bola doručená už dňa 25.05.2020 pred konaním dražby. Avšak žalobca 2/ bol nečinný a ak žalobe sa vyjadril až potom ako dražba prebehla a to až dňa 15.04.2021, pričom až v tomto podaní namietal premlčanie nároku. Ako už súd uviedol samotné konanie o neplatnosť dražby nepredstavuje žiadny zo sporov s ochranou slabšej strany / Krajský súd v Žiline, sp. zn. 9 Co 131/2019-414 zo dňa 21.11.2019/.

125. Z ustanovenia § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že dovolať sa premlčania môže záložca najneskôr v deň konania dražby (Ide o ustálenú prítomnosť o ustálenú súdnu prax). Je to dôsledok toho, že vznesenie námietky premlčania môže zabrániť výkonu práva, v posudzovanej veci práva záložného veriteľa uspokojiť sa zo zálohu predajom na dobrovoľnej dražbe. Po tom čo sa právo vykonalo, námietku premlčania nemožno úspešne uplatniť. Žalobcovia uplatnili námietku premlčania až po výkone záložného práva, preto takto vznesená námietka premlčania nevyvoláva žiadne právne následky. / Okresný súd Lučenec, sp. zn. 6C/21/2019, IČS: XXXXXXXXXX zo dňa 18. 08. 2021 /

126. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti, keďže súd nezistil neplatnosť Zmluvy o úvere ani Zmluvy o zriadení záložného práva a ani žiadne také porušenie zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré by malo za následok neplatnosť dražby, žalobu žalobcov proti žalovaným v 1., 2. a 3./ pre nedôvodnosť zamietol.

127. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

128. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. Žalovaní boli v konaní plne úspešní, súd preto žalovaným v 1./, 2./, 3/ priznal voči žalobcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Žalovanému 4/ súd nárok na náhradu trov konania nepriznal, pretože žalovanému 4/ zo spisu vznik akýchkoľvek trov nevyplýva. O výške trov rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje. 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 (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

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

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

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

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.

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 - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).