

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 8C/30/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4121209905
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Bartová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2023:4121209905.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Danou Bartovou v spore žalobcov: 1/ T. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XXX/X, XXX XX L., 2/ O. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XXX/X, XXX XX L., 3/ O. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XXX/X, XXX XX L., 4/ G. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XXX/X, XXX XX L., všetci právne zastúpení Mgr. Ondrejom Barnom, advokátom, so sídlom Zámocká 529/34, 091 01 Stropkov, proti žalovaným: 1/ Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, 2/ DUPOS dražobná, spol. s r.o., so sídlom Tamaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, IČO: 36 233 935, právne zastúpený advoconsulting s.r.o., so sídlom Tamaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, IČO: 47 253 428, 3/ C. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/X, XXX XX P., o neplatnosť dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu z a m i e t a.
- II. Žalovanému v 1.rade súd náhradu trov konania voči žalobcom v 1. až v 4. rade nepriznáva.
- III. Žalovanému v 2.rade súd priznáva voči žalobcom v 1. až v 4. rade náhradu trov konania v rozsahu 100 %.
- IV. Žalovanému v 3.rade súd náhradu trov konania voči žalobcom v 1. až v 4. rade nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručanou tunajšiemu súdu žalobcovia žiadali, aby súd určil, že dobrovoľná dražba nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území X. C., zapísaných na LV č. XXX, vedenom Okresným úradom X. C., katastrálnym odborom, ako pozemok parcely reg. C-KN, parc. č. XXXX, o výmere XXX m², zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parcely reg. C-KN, parc. č. XXXX, o výmere XXX m², záhrada a stavba - rodinný dom, súpisné č. XXXX, stojacom na pozemku parcely reg. C-KN, parc. č. XXXX, vrátane všetkých súčastí a príslušenstva, konaná dňa 27.05.2021 žalovaným v 2. rade ako dražobníkom, na návrh žalovaného v 1. rade ako navrhovateľom dražby, v rámci ktorej mal nadobudnúť príklepom vlastnícke právo žalovaný v 3. rade ako vydražiteľ, je neplatná. Žalobcovia zároveň žiadali nariadiť neodkladné opatrenie, ktorým súd žalovanému v 3.rade zakáže vydražené nehnuteľnosti scudziť na základe kúpnej zmluvy alebo inej scudzovacej zmluvy, alebo na základe záložnej lebo inej zmluvy zaťažiť a uloží znášať užívanie nehnuteľností žalobcami a ich blízkymi osobami, ktoré tieto nehnuteľnosti užívali ku dňu vykonania dobrovoľnej dražby.

2. Žalobu odôvodnili tým, že žalobkyňa v 1. rade uzatvorila s veriteľom OTP banka Slovensko, a.s., Štúrova č. 5, Bratislava, IČI: 31 318 916 (pôvodný žalovaný v 1.rade) dňa 25.09.2014 Zmluvu o OTP Refinanc úvere, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru 35.000 eur za účelom splatenia starších

záväzkov. Súčasťou zmluvy bolo v článku II zabezpečenie úveru záložným právom k nehnuteľnostiam v katastrálnom území X. C., okrese X. C., obci X. C., zapísané na LV č. XXX. Takéto dojednanie zakladajúce zriadenie záložného práva žalovaným v 1. rade vsunuté priamo do znenia úverovej zmluvy považujú žalobcovia za absolútne neplatné a rozporné s dobrými mravmi. Ak existuje aj samostatná záložná zmluva, k dispozícii ju nemali. V čase uzavretia úverovej zmluvy bola vlastníčkou nehnuteľností ich zosnulá matka. Pred vykonaním dobrovoľnej dražby boli vlastníckmi nehnuteľností všetci žalobcovia, každý z nás v podiele 1. K úverovej zmluve žalobcovia ďalej uviedli, že z dôvodu omeškania s viacerymi splátkami pristúpil pôvodný žalovaný v 1. rade k vyhláseniu predčasnej splatnosti celého úveru a svoj nárok si uplatnil v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 18Csp/25/2020, v ktorom sú okolnosti poskytnutia úveru predmetom dokazovania a jeho záver bude mať rozhodujúci dopad na to, či záväzok vyplývajúci zo zmluvy vôbec existuje, alebo nie. K dobrovoľnej dražbe uviedli, že z listu doručeného žalobkyni v 1.rade v priebehu mája 2021 od žalovaného v 2.rade, vyplývalo, že dňa 27.05.2021 o 10.00 hod. chcel dražobník vykonať dobrovoľnú dražbu na ich nehnuteľnosť. Voči konaniu sa začali aktívne brániť, keď vyhľadali právnu pomoc. Dňa 24.05.2021 podali návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Po doručení potvrdenia o podaní neodkladného opatrenia žalovanému v 1. a 2. rade oznámili tento postup a vyzvali ich na zdržanie sa ďalšieho konania. Dňa 27.05.2021 sa uskutočnila dobrovoľná dražba. Súd neodkladné opatrenie do termínu dražby vydať nestíhol. Príklepom licitátora nadobudol vlastnícke právo žalovaný v 3.rade ako vydražiteľ, ktorý je aktuálne zapísaný ako vlastník nehnuteľností žalobcov zapísaných na LV č. XXX s tým, že na liste vlastníctva je vyznačená plomba na základe vkladového konania.

3. Žalobcovia sa domnievajú, že pokiaľ sa vedie konanie, kde sa posudzuje samostatný záväzok a zmluva, do momentu skončenia tohto konania sa mali žalovaní zdržať zásahu do majetkových práv žalobcov. Žalovaný v 1. rade v čase konania dražby vedel, že je pohľadávka sporná, prebieha konanie a že žalobcovia podali návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. K výkonu záložného práva došlo bez súdne kontroly. Platnosť hlavného záväzku, akcesorického záväzku a reálnosť dlhu môže určiť jedine súd v konaní 18Csp/25/2020. Žalobcovia vyjadrili presvedčenie, že neboli splnené ani formálne podmienky pre výkon dobrovoľnej dražby, ktoré by mali byť dôkladne preskúmané v tomto konaní. Za dôsledok netransparentnosti vykonanej dobrovoľnej dražby považujú to, že výška najvyššieho podania, za ktoré sa ich nehnuteľnosti formálne vydražili, je v absolútnom rozpore s reálnou hodnotou. Použitý znalecký posudok celkom určite nezohľadňoval trhovú hodnotu nehnuteľností. Tieto skutočnosti zakladajú podozrenie z manipulácie s priebehom dražby a prípravou podmienok dražby. Žalobcovia považujú vydražené nehnuteľnosti za ich majetok, v nich sa zdržiavali a zveľaďovali ich, pokiaľ nevznikli oprávnené obavy o ich životy a zdravie z dôvodu konania vydražiteľa.

4. Súd uznesením č.k. 8C/30/2021 - 54 zo dňa 31.08.2021 nariadil neodkladné opatrenie a žalovanému v 3. rade zakázal realizovať výkon jeho vlastníckeho práva, a to scudziť nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území X. C., zapísané na LV č. XXX, vedenom Okresným úradom X. C., katastrálnym odborom, ako pozemok parcely reg. C-KN, parc. č. XXXX, o výmere XXX m², zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parcely reg. C-KN, parc. č. XXXX, o výmere XXX m², záhrada a stavba - rodinný dom, súpisné č. XXXX, stojacom na pozemku parcely reg. C-KN, parc. č. XXXX, vrátane všetkých súčastí a príslušenstva, a to na základe kúpnej zmluvy alebo inej zmluvy, alebo tieto nehnuteľnosti na základe záložnej alebo inej zmluvy zaťažiť, a to až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Vo zvyšnej časti sa návrh na vydanie neodkladného opatrenia zamietol.

5. Žalovaný v 1. rade v písomnom vyjadrení k žalobe žiadal žalobu zamietnuť. Uviedol, že úver bol žalobkyni v 1.rade poskytnutý tak, že časť bude použitá na zaplatenie skoršej úverovej pohľadávky žalovaného v 1.rade a zostatok bude prevedený na účet žalobkyne v 1.rade. Čerpanie úveru bolo okrem iného podmienené zriadením záložného práva na nehnuteľnosť vo vlastníctve 3.osoby, záložcu C. P. Záložná zmluva na predmet zabezpečenia - Zmluva o zriadení záložného práva ZZ 1 k ÚZ č. 428/3001/14SU, bola so záložcom podpísaná a vklad záložného práva bol katastrom povolený pod V XX/ XXXX. Argumentoval, že spornosť pohľadávky, pre ktorú sa dražba má uskutočniť, nebráni záložnému veriteľovi navrhnuť výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby. Výslovne to uviedol Ústavný súd SR v uznesení sp. zn. PL ÚS 23/14 zo dňa 24.09.2014. Žalovaný má za to, že zmluva je uzatvorená štandardným spôsobom a je plne súladná so spotrebiteľským právom. V zmluve je dohodnuté, že pri podstatnom porušení zmluvných povinností dlžníkom je banka o.i. uplatniť práva zo zabezpečenia úver. Vo všeobecnosti k cene zálohu uviedol, že skutočná trhovú cenu sa určí až pri reálnom predaji. Znalecký posudok vníma ako podklad k dobrovoľnej dražbe. K námietke žalobcov

vo veci ochrany obydlia uviedol, že uvedené právo nie je možné vykladať tak, že garantuje občanovi zotrvanie v obydlí vždy a za každých podmienok a poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Nitre sp. zn. 8Co/179/2018.

6. Žalovaný v 2. rade v písomnom vyjadrení k žalobe rovnako žiadal žalobu zamietnuť z dôvodu, že je v celom rozsahu nedôvodná. Žalovaný v 2. rade argumentoval, že žalobcom uvádzané skutočnosti nie sú pravdivými a úplnými skutkovými tvrdeniami, a preto nemôžu predstavovať zákonom predpokladané skutočnosti, ktoré možno považovať za rozhodujúce v konaní o určenie neplatnosti dražby. Poukázal na ust. § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a uviedol, že práve v tomto (a žiadnom inom) ustanovení zákona sú taxatívne vymedzené skutočnosti, ktorých tvrdenie a preukázanie môže viesť k určenie neplatnosti dražby. Týmto taxatívne vymedzenými skutočnosťami, ktoré nemožno rozširovať, sú eventuálna neplatnosť záložnej zmluvy alebo porušenie ustanovení ZoDD. Zároveň musí byť takýmto stavom aj spôsobená ujma osobe, ktorá je takýmto právne rozporným stavom dotknutá a zároveň je nevyhnutné, že tieto skutočnosti, ako aj ujmu samotnú táto dotknutá osoba tvrdí a preukáže. Žalovaný v 2. rade tvrdil, že žaloba obsahuje len všeobecné, nesúvisiace, no najmä nekonkretizované tvrdenia. Poukázal na ust. § 132 ods. 1 a 150 ods. 1 CSP, citoval komentár k uvedeným ustanoveniam, ako aj rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3MCdo /6/2010 a uzavrel, že podľa jeho presvedčenia v žalobe žalobcov nemožno nájsť také tvrdenie, ktoré by bolo možné považovať za substancované, teda skutkovo vymedzené tak, aby bolo zo strany protistrany možné tieto tvrdenia kvalifikovane poprieť bez toho, aby žalovaný v 2. rade nemusel konkretizovať najmä kto, čo a akým spôsobom konal, prípadne čo tým spôsobil. Žalovaný však zároveň takéto tvrdenie za žalobcov produkovať nemôže, a to jednak z dôvodu že toto je procesnou povinnosťou žalobcov, no najmä z dôvodu, že žalovaný v 2. rade nevie, čo konkrétne zamýšľali žalobcovia tvrdiť svojimi neúplnými tvrdeniami. Keďže v žalobe absentujú akékoľvek konkrétne tvrdenia konkrétneho porušenia právneho predpisu, a to konkrétnym adresátom právnej normy, nie je dané také tvrdenie, ktoré by bolo možné zo strany žalovaného v 2. rade účinne popierať a eventuálne k popretiu navrhovať dôkazy. Do pozornosti dal aj skutočnosť, že strana žalobcov je od počiatku v tomto konaní, teda už pri spísaní žaloby, zastúpená odborne spôsobilou osobou - advokátom. Žalovaný v 2. rade z opatrnosti poprel porušenie akejkolvek jemu uloženej povinnosti vyplývajúcej z ustanovení ZoDD (napr. vo vzťahu k zabezpečeniu ohodnotenia predmetu dražby v zmysle príslušných ustanovení ZoDD).

7. Žalovaný v 3. rade sa k žalobe nevyjadril.

8. Žalobcovia na opakovanú výzvu súdu repliku nepredložili. Súd následne vyzval žalobcov postupom podľa § 138 CSP na späťvzatie žaloby s tým, že táto sa súdu s poukazom na § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. javí ako zjavne nedôvodná. Nepôvodnosť žaloby súd odôvodnil tým, že žaloba postráda konkrétne skutkové tvrdenia ohľadom porušenia konkrétnych ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách respektíve spochybnenie platnosti záložnej zmluvy. Iba toto sú totiž dôvody, na základe ktorých by súd mohol rozhodnúť o neplatnosti dražby, pričom vedenie sporového konania ohľadom samotného záväzku a zmluvy medzi ne nepatrí. Žalobcovia reagovali až na telefonickú výzvu súdu (predchádzajúce dve písomné výzvy ostali bez odozvy) a uviedli, že trvajú na podanom žalobnom návrhu, považujú ho za dôvodný a žiadali prerušiť konanie do skončenia konania pod. sp. zn. 18C/25/2020.

9. Uznesením zo dňa 28.01.2022 súd rozhodol o pokračovaní s právnym nástupcom pôvodného žalovaného v 1. rade, so spoločnosťou Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Žižkova 11, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 36 854 140.

10. Uznesením zo dňa 08.06.2022 súd konanie prerušil do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 18Csp/25/2020. Konanie sp. zn. 18Csp/25/2020 bolo právoplatne skončené dňa 14.04.2023. Súd následne pokračoval v konaní a určil žalobcom dodatočnú lehotu na vyjadrenie sa k vyjadreniam žalovaného 1/ a žalovaného 2/, a to 10 od doručenia oznámenia súdu. Súd poučil žalobcov, že na neskôr predložené a označené skutočnosti a dôkazy súd nebude prihliadať (§ 153 CSP). Žalobcovia sa nevyjadrili.

11. Súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie, ktoré vykonal za účasti žalovaného v 1. a 3. rade a právneho zástupcu žalovaného v 2. rade. Právny zástupca žalobcov svoju neúčast' ospravedlnil z dôvodu kolízie s iným termínom, odročiť pojednávanie nežiadal, preto súd pojednával v jeho neprítomnosti.

12. Žalovaný v 1.rade na pojednávaní uviedol, že vzhľadom k tomu, že konanie bolo prerušené z dôvodu konania 18Csp/25/2020 a predmetné konanie bolo právoplatne ukončené priznaním celej pohľadávky, ktorá veľmi úzko súvisí s týmto sporom žiada, aby súd žalobu zamietol za nedôvodnú. V spomenutom konaní Okresný súd Nitra skúmal platnosť jednotlivých zmlúv. K argumentácii žalobcu v súvislosti s neplatnosťou dobrovoľnej dražby uviedol, že dražba bola v súlade so zákonom.

13. Žalovaný v 2.rade na pojednávaní uviedol, že žalobca netvrdil a nepreukázal skutočnosti vo vzťahu k porušeniu zákona o dobrovoľných dražbách resp. k neplatnosti zmluvy. Majú za to, že žaloba je nedôvodná a žiadajú ju zamietnuť.

14. Žalovaný v 3.rade na pojednávaní uviedol, že nehnuteľnosť vydražil. Momentálne nie je obývaná. Žalobcovia mu ju neodovzdali. Oni tam ani predtým nebývali. Žiada, aby súd žalobu zamietol.

15. Súd sa oboznámil s obsahom vyjadrení strán sporu, vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, a to Zmluvou o OTP refinanc úvere, výpisom z LV č. XXX, oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe, návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 21.05.2021 a potvrdením o prijatí tohto návrhu súdom, notárskou zápisnicou o osvedčení priebehu dražby, výzvou na zdržanie sa výkonu záložného práva, výzvou na preukázanie užívacieho práva, pripojeným spisom 18Csp/25/2020 a z neho žalobou, štatútom splatenia účtu, vyhlásením úveru za predčasne splatný, predžalobnou výzvou, dodatkom k Zmluve o OTP Refinanc úvere, všeobecnými obchodnými podmienkami, výpisom z účtu, rozsudkom Okresného súdu Nitra č.k. 18Csp/25/2020, rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 5CoCsp/36/2022 - 195 a zistil nasledovný skutkový a právny stav:

16. Zmluvou o OTP Refinanc úvere č. 248/3001/14SU zo dňa 25.09.2014 právny predchodca žalovaného, OTP Banka Slovensko, a.s. ako veriteľ poskytol žalobkyňi v 1. rade účelový spotrebný úver zabezpečený nehnuteľnosťou v sume 35.500 eur. V článku II bode 1 úverovej zmluvy sa žalobkyňa v 1. rade zaviazala zabezpečiť pohľadávku banky zo zmluvy záložným právom na nehnuteľnosť - rodinný dom zapísaný na LV č. XXX, katastrálne územie X. C., M. X. C., Obec X. C., vo vlastníctve C. P., rod. X. (matky žalobcov) v podiele 1/2 a 1/2 (t.j. spolu 1/1), rodinný dom súp. č. XXXX na parcele č. XXXX, pozemok - číslo parcely XXXX, výmera XXX m², zastavané plochy a nádvorie, parcely registra „C“, pozemok - číslo parcely XXXX, výmera XXX m², záhrady, parcely registra „C“ (ďalej aj ako založená nehnuteľnosť alebo záloh). V článku III úverovej zmluvy sa žalobkyňa v 1.rade zaviazala pred čerpaním úveru predložiť relevantné doklady preukazujúce zabezpečenie úveru vrátane návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech banky a záložnej zmluvy na predmet zabezpečenia.

17. Žalobkyňa v 1. rade porušila podmienky splácania úveru, dlžnú sumu neuhradila ani po výzve veriteľa, preto veriteľ vyhlásil dňa 14.03.2018 úver za predčasne splatný. Dlh zo zmluvy o úvere predstavoval k 13.03.2018 sumu 32.816,86 eura (istina 31.890,80 eura, úroky 850,55 eura, úroky z omeškania 25,51 eura a poplatky 50 eur).

18. Žalobcovia nadobudli titulom dedenia po zomrelej matke vlastnícke právo k založenej nehnuteľnosti každý v podiele 1, t.j. k pozemkom parcely registra „C“ - parc.č. XXXX o výmere XXX m² zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. XXXX o výmere XXX záhrada a stavbe - rodinnému domu so súp. číslom XXXX na pozemku parc.č. XXXX, zapísaných na LV č. XXX pre katastrálne územie X. C.. Na LV č. XXX v časti C: tarchy bolo v poradí prvé zapísané pod V XX/XXXX zriadené záložné právo na zabezpečenie pohľadávky OTP Banka Slovensko, a.s. na nehnuteľnosť na LV č. XXXX podľa Zmluvy o spotrebnom úvere č. 248/3001/14SU zo dňa 25.09.2014. Ostatné údaje uvedené v Zmluve o zriadení záložného práva ZZ 1 k ÚZ č. 248/3001/SU.

19. V oznámení o opakovanej dražbe zo dňa 28.04.2021 bol stanovený termín opakovanej dražby na deň 27.05.2021 o 10.00hod. V oznámení je uvedený opis a stav predmetu dražby, ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom č. 1/2021 zo dňa 13.01.2021 znalcom Ing. P. O. so všeobecnou cenou odhadu 83.400 eur, výška najnižšieho podania 42.000 eur, minimálne prihodenie 1.000 eur, výška dražobnej zábezpeky 10.000 eur, spôsob zloženia dražobnej zábezpeky, adresa a číslo účtu a lehota na jej zloženie, iné údaje k dražobnej zábezpeke, spôsob úhrady ceny, dátum obhliadky 1: 12.05.2021 o 12.00 hod a obhliadky 2: 24.05.2021 o 12.00 hod., podmienky odovzdania predmetu dražby, označenie

notára, ktorý osvedčí priebeh dražby a poučenie. Oznámenie bolo zasielané žalobkyni v 1.rade, deň doručenia oznámenia súd preukázaný nemá.

20. Dňa 24.05.2021 podali žalobcovia na súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žiadali uložiť veriteľovi (právny predchodca žalovaného v 1.rade) a dražobníkovi (žalovaný v 2.rade) povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva. Návrh po vykonaní dražby vzali späť.

21. Dňa 27.05.2021 o 10.00 hod. sa konala opakovaná dobrovoľná dražba dražobníkom - žalovaným v 2.rade na návrh navrhovateľa dražby - žalovaného v 1. rade. Predmetom dražby boli založené nehnuteľnosti. Priebeh dražby osvedčil JUDr. G. M., notár so sídlom v Trnave v notárskej zápisnici N 3102021, NCRnz15238/2021, NCR1s 15848/2021. Licitátor udelil príklep účastníkovi dražby, žalovanému v treťom rade, ktorý urobil najvyššie podanie na sumu 62.000 eur. Počas priebehu dražby nikto z účastníkov nevzniesol námietky proti priebehu dražby a návrhy, ktoré by mohli mať vplyv na platnosť dražby. Vydražiteľ, žalovaný v 3. rade, bol ako vlastník vydražených nehnuteľností zapísaný na LV č. XXX. V čase podania žaloby bola na LV č. XXX vyznačená plomba na základe vkladového konania titulom kúpnej zmluvy.

22. V konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn 18Csp/25/2020 súd rozhodol o žalobe žalobcu Československá obchodná banka, a.s. (žalovaný v 1. rade) proti žalovanej T. P. (žalobkyňa v 1.rade), o zaplatenie 31.838,32 eura s príslušenstvom, rozsudkom č.k. 18Csp/25/2020 - 148 zo dňa 31.03.2022, ktorý bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 5CoCsp/36/2022-195 zo dňa 22.02.2023. Súd žalovanú zaviazal na zaplatenie sumy 31.838,32 eura, úroku vo výške 2.173,56 eura, úroku z omeškania vo výške 1.872,80 eura, úroku 2,10 % ročne zo sumy 31.838,32 eura od 07.03.2020 do 19.09.2031, úroku z omeškania 3 % ročne zo sumy 31.838,32 eura od 07.03.2020 do zaplatenia. V konaní súd posudzoval nároky veriteľa z Zmluvy o OTP Refinanc úvere č. 248/3001/SU a priznal mu plnenie v takmer celom v ním požadovanom rozsahu, okrem poplatku vo výške 50 eur, ktorý bol uplatnený na základe neprijateľnej zmluvnej podmienky a úroku po konečnej splatnosti úveru, t.j. po 19.09.2031. Súd zhodnotil úrokovú sadzu úveru ako primeranú, nezistil rozpor s dobrými mravmi, posúdil nárok ako nepremičaný a konštatoval, že žalobca má nárok na zaplatenie istiny, úroku a úroku z omeškania.

23. Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/323/>> o notároch a notárskej činnosti (ďalej aj ako 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 vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

24. 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.

25. Po vykonanom dokazovaní súd dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Žalobcovia žiadali vyhlásiť dobrovoľnú dražbu konanú dňa 27.05.2021 za neplatnú. Súd konštatuje, že stranami sporu sú všetky taxatívne vymedzené osoby v zmysle § 21 ods. 4 ZoDD. Z pohľadu procesného práva ide o nútené spoločenstvo, pretože osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu (§ 78 ods. 1 CSP). Podmienka účasti všetkých zákonom požadovaných subjektov je splnená. Žaloba bola podaná v trojmesečnej prekluzívnej lehote. Žaloba o neplatnosť dražby je osobitným typom určovacej žaloby podľa § 137 písm. d) CSP, ktorou sa žalobca môže domáhať určenia právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu, pričom nie je potrebné preukazovať naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Boli teda splnené podmienky, aby sa súd žalobou vecne zaoberal.

26. Určiť neplatnosť dražby v zmysle právnej úpravy možno len v z dôvodov uvedených v § 21 ods. 2 ZoDD, pričom zákon rozlišuje dve rozdielne situácie odôvodňujúce možnosť podať žalobu. V prvom prípade stačí, ak dotknutá osoba spochybňuje platnosť záložnej zmluvy, na podklade ktorej bola dražba

vykonaná, kým v druhom prípade musí tvrdiť a zároveň aj preukázať, že boli porušené ustanovenia ZoDD.

27. Žalobcovia síce spochybnili platnosť dojednania zakladajúce zriadenie záložného práva, ale len vo vzťahu k úverovej zmluve, samostatnou záložnou zmluvou nedisponovali. Žalobcovia považujú dojednanie zakladajúce zriadenie záložného práva, vsunuté priamo do úverovej zmluvy, za absolútne neplatné a rozporné s dobrými mravmi. Uvedené tvrdenie žalobcov neobstojí, nakoľko samotná úverová zmluva v čl. II obsahuje len záväzok žalobkyne v 1.rade zabezpečiť pohľadávku záložným právom, nejde o samotnú záložnú zmluvu, ktorá bola vyhotovená a podpísaná samostatne, ako to vyplýva napr. zo zápisu záložného práva na LV č. XXX (Zmluva o zriadení záložného práva ZZ 1 k ÚZ č.248/3001/14SU). V čl. III úverovej zmluvy je dojednaný záväzok žalobkyne v 1.rade pred čerpaním úveru predložiť záložnú zmluvu na predmet zabezpečenia s notárskym osvedčením pravosti podpisu záložcu. Napokon záložnú zmluvu uzatvára s veriteľom záložný dlžník (záložca), v tomto prípade osoba odlišná od obligačného dlžníka - žalobkyne v 1. rade, preto čl. II úverovej zmluvy nemôže byť v žiadnom prípade záložnou zmluvou, tak ako to naznačujú žalobcovia v žalobe. Preto je potom ich tvrdenie o neplatnosti takto dojednanej záložnej zmluvy bez relevancie. Súd opakuje, že zmienený článok II. úverovej zmluvy predstavuje záväzok žalobkyne v 1. rade zabezpečiť pohľadávku veriteľa. Ide o štandardné zmluvné ustanovenia, súd nezistil žiaden dôvod, pre ktorý by zakladal neplatnosť týchto ustanovení (neurčitosť, nezrozumiteľnosť, rozpor s dobrými mravmi). Samotnú záložnú zmluvu súd preskúmať nemohol, nakoľko nebola ako dôkaz predložená a ani označená (ak ňou žalobcovia nedisponovali, nič im nebránilo tento dôkaz označiť a žiadať súd o jeho zabezpečenie).

28. Dôvodom neplatnosti dražby je aj porušenie ZoDD, pričom zákon výslovne neurčuje, ktoré jeho ustanovenia majú takú povahu, že ich porušenie zakladá právo podať žalobu o neplatnosť dražby. Preto je potrebné vychádzať z extenzívneho výkladu, že porušenie ktoréhokoľvek zákonného ustanovenia môže byť dôvodom pre podanie žaloby (s výnimkou prípadov uvedených v ustanovení § 21 ods. 6 ZoDD). Je však potrebné spresniť, že pre rozhodnutie o neplatnosti dražby nepostačí samotné porušenie niektorého ustanovenia zákona, ale musí ísť o také porušenie, ktorého následky sa negatívne prejavili vo sfére subjektívnych práv osoby namietajúcej porušenie. To znamená, že tu musí existovať príčinná súvislosť medzi porušením niektorého z ustanovení ZoDD a vznikom ujmy na právach žalujúcej osoby. Úlohou súdu v konaní vo veci samej je posúdiť, či tvrdené porušenie zákona zasiahlo nepriaznivo do práv žalobcu a tak spôsobilo neplatnosť dražby. Zároveň platí, že obidva predpoklady (kvalifikované porušenie ustanovení ZoDD a porušenie práv žalobcu) musia byť splnené súčasne. Súdne konanie o neplatnosť dobrovoľnej dražby má povahu sporovú, preto žalobcu zaťažuje povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno. Žalobca je povinný v žalobe (prípadne aj v ďalších prípustných prostriedkoch procesného útoku, resp. procesnej obrany) označiť relevantné skutočnosti, ktorými spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo z ktorých vyvodzuje porušenie ustanovení ZoDD a zároveň vznik ujmy na svojich právach. Je tiež povinný podprieť svoje tvrdenia včasným predložením a navrhnutím dôkazov v súlade s princípom hospodárnosti a na základe pokynov súdu (Valová, K. a kol. Zákon o dobrovoľných dražbách. Komentár. 4. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2022).

29. Prihliadnuc na vyššie uvedené teoreticko-právne východiská sa súd stotožňuje s argumentáciou žalovaného v 2. rade, že žalobcovia nespĺnili svoju povinnosť tvrdenia a dôkaznú povinnosť, keď absentuje ich konkrétne tvrdenie o porušení konkrétnej povinnosti alebo ustanovenia zákona. Podľa čl. 8 CSP sú strany sporu povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu. Podľa § 150 CSP majú strany povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu. Nedá v tejto súvislosti súdu nepoznamenať, že žalobcom boli opakovane poskytnuté možnosti predložiť svoje ďalšie skutkové tvrdenia, prípadne návrhy dôkazov, okrem žaloby však žiadne nepredložili, na výzvy súdu spravidla nereagovali žiadnym spôsobom. Pritom boli žalobcovia od počiatku kvalifikovane právne zastúpení advokátom.

30. Žalobcovia v žalobe uviedli, že neboli splnené formálne podmienky pre výkon dobrovoľnej dražby. Uviedli, že je nevyhnutné, aby boli tieto podmienky dôkladne preskúmané v konaní, ale bližšie ich nešpecifikovali. Úlohou súdu nie je ex offo skontrolovať celý priebeh konania dobrovoľnej dražby a zisťovať, či prípadne nedošlo k porušeniu zákona. Naopak, je povinnosťou žalobcov konkrétne skutkovo vymedziť nimi tvrdené porušenie zákona tak, aby súd mohol vyhodnotiť, či skutočne k porušeniu ZoDD došlo. Uvedené žalobcovia nespĺnili (pričom z výzvy súdu zo dňa 06.12.2021 mali vedomosť o tom, že

podľa názoru súdu žaloba neobsahuje skutkové tvrdenia ohľadom porušenia konkrétnych ustanovení zákona).

31. Žalobcovia namietali výšku najvyššieho podania, ktorá má byť v rozpore s reálnou hodnotou a takisto že znalecký posudok nezohľadňoval trhovú hodnotu nehnuteľností. K uvedeným tvrdeniam však žalobcovia nepredložili, ani neoznačili žiadne dôkazy. Z ich tvrdenia ani nevyplýva, akú hodnotu považujú za reálnu. Predmet dobrovoľnej dražby bol ocenený znaleckým posudkom č. 1/2021 znalca Ing. P. O. zo dňa 13.01.2021 na sumu 83.400 eur (súd ho k dispozícii nemá, preto ho nebolo možné ani preskúmať). Zákonný postup pri ohodnotení predmetu dražby bol zachovaný, cena predmetu dražby, ktorou je nehnuteľnosť, bola určená znaleckým posudkom, ktorá v deň konania dražby nebol starší ako 6 mesiacov (§ 12 ods. 1 ZoDD). Ak žalobcovia považovali ohodnotenie znaleckým posudkom za neprímerané, ako vlastníci predmetu dražby mohli do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom (§ 12 ods. 5 ZoDD). Pri opakovanej dražbe nebolo najnižšie podanie (42.000 eur) nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom (16 ods. 6 ZoDD), pričom nešlo o byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu (žalobkyňa v 1. rade má hlásený trvalý pobyt v L.).

32. Zákon dražbu nehnuteľností zakazuje, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2 000 eur (§ 3 ods. 6 ZoDD). Hodnota istiny dlhu žalobkyne v 1. rade bola 31.838,32 eura. Momentálne spolu s príslušenstvom tvorí viac ako 45.000 eur bez trov súdneho konania.

33. Skutočnosť, že žalobcovia spochybňovali nárok veriteľa z úverovej zmluvy a z tohto dôvodu podnikli určité kroky (návrh na nariadenie neodkladného opatrenia), nie je zákonným dôvodom na odklad, resp. nevykonanie dobrovoľnej dražby. Ani skutočnosť, že pohľadávka ešte v čase realizácie dobrovoľnej dražby nebola judikovaná, nepredstavuje prekážku pre výkon záložného práva. S týmto súvisí aj tvrdenie žalobcov, že k výkonu záložného práva došlo bez súdne kontroly. Súd uvádza, že ZoDD nepredpokladá kontrolu súdu v procese prípravy a priebehu dobrovoľnej dražby. V prejedávanej veci však k súdnej kontrole došlo (preskúmanie úverovej zmluvy súdom), na tento účel súd konanie prerušil a čakal na jeho výsledok. Proces vykonania dobrovoľnej dražby podlieha ex post súdne kontrole práve na základe inštitútu žaloby o neplatnosť dražby, ktorý síce žalobcovia využili, avšak ako bolo konštatované vyššie, bez predloženia riadnych skutkových tvrdení.

34. Ďalšie tvrdenia žalobcov už nesmerovali k postupu podľa ZoDD, ale voči úverovej zmluve a jej prípadnej neplatnosti. Vzhľadom k rozhodnutiu súdov v konaní sp. zn. 18Csp/25/2020, kde bola úverová zmluva posúdená ako platná a žalobkyňa v 1. rade bola zo zmluvy zaviazaná plniť, sú argumenty žalobcov bez relevancie.

35. Keďže žalobcovia nespĺnili dostatočne svoju povinnosť tvrdenia a neuniesli dôkazné bremeno v preukázaní naplnenia dôvodov na vyhlásenie dobrovoľnej dražby za neplatnú, súd žalobu zamietol.

36. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa jej úspechu vo veci.

37. Žalovaným, ktorí mali plný úspech v konaní, vznikol nárok na náhradu trov konania podľa § 255 ods. 1 CSP. Žalovaní v 1. a 3. rade uviedli, že si náhradu trov konania neuplatňujú, preto im ju súd nepriznal. Žalovaný v 2. rade si náhradu trov konania uplatnil. Súd mu priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v rozsahu 100 %.

38. V zmysle § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Nitra. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Nitre.

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

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak žalovaný nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.