

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 10C/179/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6713215008
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 05. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Minková
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2014:6713215008.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred samosudkyňou JUDr. Silviou Minkovou v právnej veci navrhovateľa v I.rade T. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. A.. Č..XXX, J., štátny občan SR, navrhovateľky v II.rade C. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. A.. Č..XXX, J., štátna občianka SR, obaja zastúpení JUDr. Romanom Juríkom, advokátom, Račianska 62, 831 02 Bratislava 3 proti odporcovi v I.rade S.O.S.financ spol.s.r.o., Winterova 1777/60, 962 01 Piešťany, IČO: 36 250 406 , odporcovi v II.rade Tatra credit a.s., Nám. Slobody 10, 921 01 Piešťany, IČO: 44 975 775, odporcovi v III.rade Public auction s.r.o., Cintorínska 2696/1, 921 01 Piešťany, IČO: 44 449 844, odporcovi v IV.rade Casareal s.r.o., Winterova 1777/60, 921 01 Piešťany, IČO: 46 478 264, zast. Advokátka kancelária JUDr. Eckmann, s.r.o., Mierové nám. č.14, Trenčín, IČO: 46 241 110, o určenie neplatnosti dražby a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

Súd u r č u j e, že prvá dobrovoľná dražba vykonaná dňa 7.8.2013 odporcom v III.rade, v rámci ktorej boli vydražené nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v k.ú. J., zapísané na liste vlastníctva č.XXX vedenom Okresným úradom Zvolen-katastrálny odbor ako byt č.X, nachádzajúci sa na prvom podlaží vo vchode č.X, bytového domu súpisné č.XXX postaveného na pozemku-parcele C-KN, parcelné č.XXXX/ X a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6007/36678 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, v prospech odporcu v IV.rade je n e p l a t n á.

V prevyšujúcej časti súd návrh z a m i e t a .

Žiaden z účastníkov n e m á právo na náhradu trov konania.

Odporca v I.rade, odporca v II.rade, odporca v III.rade a odporca v IV.rade sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť na účet Okresného súdu Zvolen súdny poplatok vo výške 132,50 € v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

odôvodnenie:

Dňa 02.09.2013 bol na tunajší súd doručený návrh navrhovateľov zo dňa 27.8.2013, ktorým sa domáhali jednak vydania predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal odporcovi v IV.rade až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej scudziť alebo zaťažiť predmetné nehnuteľnosti, a tiež uložil odporcovi v IV.rade znášať užívanie predmetných nehnuteľností navrhovateľmi do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej a zároveň žiadali, aby súd rozsudkom určil, že prvá dobrovoľná dražba vykonaná dňa 7.8.2013 odporcom v III.rade, v rámci ktorej boli vydražené nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k.ú. J. zapísané na LV č.XXX vedenom Správou katastra X., Katastrálny úrad v J. J. ako byt č.X nachádzajúci sa na I.podlaží vo vchode č.X bytového domu, súp. č. XXX postavenom na pozemku-parcele C-KN, parc.č. XXXX/ X a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6007/36678 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach

stavby v prospech odporcu v IV.rade je neplatná. Taktiež žiadali, aby súd odporcov zaviazal uhradiť navrhovateľom trovy konania.

Svoj návrh zdôvodnili tým, že odporca v III.rade ako dražobník vydražil dňa 7.8.2013 nehnuteľnosť vo vlastníctve navrhovateľov, ktorá je ich obydľím. Navrhovatelia vyjadrili presvedčenie, že boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, a tiež zákona č.250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a predovšetkým ich ústavné práva. Vzhľadom na porušenie zákona o dobrovoľných dražbách podali navrhovatelia podľa § 21 ods.2 tohto zákona žalobu o určenie neplatnosti dražby. Dňa 30.4.2009 navrhovatelia uzatvorili s odporcom v I.rade úverovú zmluvu č.75/09 a zároveň aj zmluvu o záložnom práve č.75/09 k ich nehnuteľnostiam, hoci podľa ich názoru obe zmluvy obsahujú početné neprijateľné podmienky, ktoré sú od počiatku neplatné. Úver navrhovatelia poctivo splácali až kým neprišli problémy v zamestnaní a rodine, s čím súviseli aj finančné ťažkosti a to viedlo k ich dočasnej platobnej neschopnosti. Aj keď mali navrhovatelia úmysel zaplatiť všetky splátky, objektívne okolnosti im v tom zabránili, avšak napriek veľmi nízkemu príjmu, z ktorého žili ony ako aj ich tri maloleté deti, mali záujem situáciu náležitým spôsobom riešiť, ale zo strany odporcu v I.rade a následne po postúpení pohľadávky na odporcu v II.rade nebola zo strany odporcov poskytnutá súčinnosť pri riešení problémov, naopak boli vyzvaní na zaplatenie celého úveru s tým, že v opačnom prípade dôjde k realizácii záložného práva na ich jediné obydlie. Na okraj ešte uviedli, že pri úvere vo výške 6.800 € navrhovatelia doposiaľ zaplatili 9.400 €, pričom odporca v II.rade stále od nich požaduje úhradu ďalších 8.583,65 €. Určenia neplatnosti dražby sa navrhovatelia domáhali z dôvodu svojho presvedčenia, že pri stanovení ceny ich obydlia došlo k jeho výraznému podhodnoteniu a bola hrubým spôsobom zanedbaná odborná starostlivosť zo strany dražobníka, ktorý má pri všetkých úkonoch a najmä pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti dbať na naplnenie svojich povinností odbornej starostlivosti. Práve dražobník má mať vedomosť o cenách porovnateľných nehnuteľností v danom čase a mieste. V prípade navrhovateľov sa však tento uspokojil s ohodnotením nehnuteľností vo výške 20.000 €, hoci podľa ich vedomostí v tejto lokalite sú obdobné nehnuteľnosti ohodnotené vo výške od 40-50.000 €. Keďže navrhovatelia sú spotrebiteľia a dražba predstavovala priamy zásah do ich práva na obydlie, mal dražobník ešte citlivejšie pristupovať k stanoveniu ceny nehnuteľnosti. Tým, že došlo k podhodnoteniu ceny nehnuteľnosti a dražobník zanedbal svoje povinnosti je daný dôvod vyslovenia neplatnosti dražby. Dražobník podľa ich názoru nevynaložil žiadne úsilie nato, aby pri vykonávaní súkromného dražobného procesu spravodlivo dbal aj o práva navrhovateľov a prispel tak k naplneniu svojej zákonnej povinnosti-ochrane ich práv, keď nezohľadnil ani skutočnosť, že sa jedná o obydlie navrhovateľov, ktoré je ústavou chránené (článok 21 Ústavy SR), poukázali tiež na porušenie (§ 7 ods.1 a § 7 ods.2 písm.a) v spojení s § 2 písm.u) Zákona o ochrane spotrebiteľa, ktoré porušil dražobník svojim konaním, zanedbaním odbornej starostlivosti a dopustením sa nekalej obchodnej praktiky. Navrhovatelia dali do pozornosti súdu v tejto súvislosti nález Ústavného súdu ČR, sp.zn. III ÚS 384/2008, v ktorom mal ÚS ČR prelomiť formalistické vnímanie povinnosti dražobníka zabezpečiť znalecký posudok a výslovne uviedol „ v náväznosti nato Ústavný súd konstatuje, že obecné sudy uvedeným doslovným výkladom aplikovaného ustanovení § 13 ods. 1 a § 63 ods.4 Zákona o verejných dražbách, redukujúcim povinnosť dražobníka pouze na „technické“ zaistení znaleckého posudku o cene v nemovitosti odhlédly, resp. pominuly jeden z účelu zákona, jimž je také ochrana práv vlastníků dražených nemovitostí i zhora zmíněné systematické souvislosti“. Ústavný súd ČR tu mal konštatovať, že dražobník je povinný chrániť majetkové práva tak veriteľa ako aj vlastníka nehnuteľností, ktorých rozsah je práve garantovaný článkom 11 ods.1 Listiny základných práv a slobôd (Ústavný zákon č.23/1991 Zb.), a keďže slovenský zákon je kópiou českého zákona, žiadali aplikovať závery Ústavného súdu aj na tento prípad. Navrhovatelia tiež namietali, že nemôže ponímať súdnu ochranu výkon práva, ktorý je neprimeraný alebo sa prieči dobrým mravom (§ 3 ods.1 Občianskeho zákonníka) a takýto výkon práva považujú za ústavne nekomformný, keďže pri tak výraznom nepomere dlhu a hodnoty predmetu zabezpečenia zálohu je nevyhnutné postupovať primeranejšie a nie výkonom záložného práva. Majú zato, že výkon záložného práva nelegitímne zasiahol do ich ústavného práva na obydlie článok 21 Ústavy SR. Veriteľ mohol vyvolať primeranejší súdny exekučný proces, kde by súd v každom štádiu mohol posúdiť primeranosť vedenia exekúcie. Napriek tomu si odporca zvolil formu predaja nehnuteľnosti v dobrovoľnej dražbe, čím pripravil početnú rodinu o strechu nad hlavou pred súdnou cestou, z čoho sú navrhovatelia ako aj ich nepľnoleté deti značne vystresovaní. V tejto súvislosti poukázali na vzájomnú previazanosť odporcov, keď vychádzali zo záznamov Obchodného registra SR, predovšetkým pokiaľ ide o bývalé ako terajšie totožné sídla spoločností odporcov, a tiež na opakujúce sa mená spoločníkov a konateľov týchto spoločností. Poukázali na rozhodnutie KS v Prešove č.k.6Co/108/2011 zo dňa 22.11.2011, v ktorom boli riešené obdobné otázky. Ako tretí dôvod vyslovenia neplatnosti dražby uviedli navrhovatelia skutočnosť, že v kontexte vyššie uvedených argumentov došlo k neprimeranému zásahu do práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život navrhovateľov a

týmto konaním bol porušený článok 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. V tomto kontexte poukázali aj na rozhodnutie ÚS SR I ÚS 13/2000 v spojení s rozhodnutím Európskeho súdu pre ľudské práva v prípade Stankova verzus SR a rozhodnutím Paulin verzus Chorvátsko. Aplikácia týchto judikátov je podľa názoru navrhovateľov o to nevyhnutnejšia, že zásah do vlastníckeho práva žalobcov (článok 20 Ústavy SR) a do práva na obydlie (článok 21 Ústavy SR) vykonal súkromný subjekt -dražobník, ktorý nepodlieha žiadnej súdnej kontrole. Navrhovatelia majú zato, že tu existuje dôvod na polozenie predbežnej otázky Ústavnému súdu, či právna úprava dobrovoľných dražieb je vôbec súladná s ústavou chránenými právami a s hodnotami a princípmi, na ktorých je postavená ústavnosť SR. Podľa ich názoru je tento zákon ako celok protiústavný, pretože nemôže byť niečo čo je nútený výkon záložného práva považovaný za dobrovoľnú dražbu. Navrhovatelia v návrhu citovali aj niektoré články zmluvy o fungovaní Európskej únie, resp. smernice Rady 93/13/EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách, ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa, Ústavy SR ako i niektorých rozsudkov Súdneho dvora ES.

Uznesením tunajšieho súdu zo dňa 11.9.2013 sp.zn. 10C 179/2013- 24, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.10.2013 a vykonateľnosť dňa 4.10.2013 bolo nariadené predbežné opatrenia, ktorým súd zakázal odporcovi v IV.rade scudziť a zaťažiť predmetnú nehnuteľnosť až do právoplatného skončenia konania vo veci samej, a tiež zaviazal odporcu v IV.rade znášať užívanie predmetnej nehnuteľnosti navrhovateľmi až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Na základe návrhu navrhovateľov súd uznesením zo dňa 3.3.2014 sp.zn. 10C 179/2013-156 pripustil zmenu návrhu na začatie konania tak, že okrem pôvodného výroku, ktorým sa navrhovatelia domáhali určenia neplatnosti predmetnej dražby bol petit žalobného návrhu rozšírený o výrok, že navrhovatelia sú vlastníckmi v režime BSM predmetných nehnuteľností.

Odporca v I.rade sa k podanej žalobe vyjadril podaním zo dňa 18.12.2013, doručeným tunajšiemu súdu 20.12.2013, v ktorom uviedol, že dňa 1.12.2009 bola pohľadávka z úverovej zmluvy č.75/09 zo dňa 30.4.2009 postúpená v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka na spoločnosť Tatra Credit a.s., IČO: 44 975 775 a počnúc týmto dňom ich spoločnosť v uvedenej veci už nevykonávala žiadne právne úkony. Týmto namietli svoju pasívnu vecnú legitímáciu na predmetnom spore s poukazom na znenie § 21 ods.4 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ktorý hovorí, že účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ a predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. Keďže ich spoločnosť nebola navrhovateľom predmetnej dražby žiadali, aby súd ich spoločnosť z predmetného konania vylúčil.

Odporca v II.rade sa k žalobnému návrhu vyjadril podaním zo dňa 14.1.2014, ktoré bolo súdu doručené dňa 16.1.2014, v ktorom okrem iného uviedol, že potom čo Okresný súd Zvolen právoplatne rozhodol o návrhu navrhovateľov na určenie neplatnosti zmluvy o úvere vrátane dodatkov k nej v konaní 6C/67/2010, resp. v konaní o určenie neprijateľnosti zmluvných podmienok úverovej zmluvy a zmluvy o záložnom práve v konaní 13C/89/2011 zaslali navrhovateľom výzvu, kde v súlade s týmto právoplatným rozhodnutím súdu v konaní 13C/89/2011 vyčíslili dlžnú sumu vo výške 8.583,65 €, a na základe následnej žiadosti navrhovateľov dňa 17.8.2012 ich spoločnosť zaslala navrhovateľom rozpis dlžnej pohľadávky. Keďže navrhovatelia neprejavili o úhradu splatnej pohľadávky záujem, začali 5.9.2012 výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Poukázali tiež na konania vedené na tunajšom súde, v ktorých bolo rozhodované o návrhoch navrhovateľov na vydanie predbežných opatrení voči ich spoločnosti v konaní 11C/89/2012, resp. 7C/153/2013. Vo svojom vyjadrení namietli existenciu naliehavého právneho záujmu na určení, že dražba je neplatná z dôvodu, že v predmetnej žalobe navrhovatelia neuviedli žiadne porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré by mohlo spôsobiť neplatnosť dražby. Pokiaľ ide o navrhovateľmi namietanú skutočnosť ohľadne personálneho prepojenia odporcov, poukázali na ustanovenie § 5 zákona o dobrovoľných dražbách, z ktorého vyplýva, že je neprípustné len prepojenie medzi dražobníkom a účastníkom dražby a nie s navrhovateľom dražby a dražobníkom, keď navyše v zmysle § 16 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách je pripustená možnosť, že tá istá osoba bude vykonávať dražbu ako dražobník a zároveň bude vystupovať aj ako navrhovateľ dražby. K námietke navrhovateľov ohľadne stanovenia hodnoty nehnuteľnosti poukázali na ustanovenie § 12 ods.1 zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého v danom prípade musela byť cena zistená znaleckým posudkom a túto povinnosť si dražobník splnil s tým, že za vyhotovenie znaleckého posudku plne zodpovedá znalec, ktorý ho vyhotovil a nie dražobník. Tiež poukázali nato, že výška ceny dosiahnutej na dražbe nezáleží len od vyhotoveného znaleckého posudku, ale aj od ponuky a dopytu na

trhu s nehnuteľnosťami. K námietke navrhovateľov, že predmetný výkon záložného práva a vykonaná dražba sú v rozpore s dobrými mravmi, poukázali na ustanovenie § 853 ods.2 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého sa ustanovenie § 3 OZ nemôže použiť na právne vzťahy medzi záložnými veriteľmi a vlastníkom bytu alebo rodinného domu pri zániku jeho vlastníctva na základe uplatnenia záložného práva. Z týchto dôvodov žiadali návrh navrhovateľov v plnom rozsahu zamietnuť ako nedôvodný.

Odporca v III.rade sa k žalobnému návrhu vyjadril podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 13.12.2013, v ktorom okrem iného uviedol, že pokiaľ navrhovatelia v žalobnom návrhu uvádzajú, že výkon záložného práva bol vykonaný v rozpore so zákonom o dobrovoľných dražbách, tieto tvrdenia sú výlučne ich subjektívne hodnotenia a nie sú podložené žiadnymi dôkaznými prostriedkami. Rovnako ako odporca v II.rade poukázali na ustanovenie § 853 ods.2 OZ, ktoré má vylučovať možnosť použiť ustanovenie § 3 OZ na výkon záložného práva, teda nie je možné domáhať sa ochrany v zmysle dobrých mravov. Poukázali tiež na rozhodnutie NS SR sp.zn.6Cdo/26/2011 zo dňa 30.11.2011, z ktorého vyplýva, že dôvodom vyhlásenia dražby za neplatnú v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách môžu byť výlučne iba nedostatky zákonom o dobrovoľných dražbách predpísaných náležitostí úkonov realizovaných v samotnom procese dobrovoľnej dražby. K námietke navrhovateľov ohľadne výšky hodnoty nehnuteľnosti stanovenej znaleckým posudkom odkázali na ustanovenie § 12 ods.1 zákona o dobrovoľných dražbách, z ktorého vyplýva povinnosť dražobníka, teda ich spoločnosti určiť cenu predmetu dražby prostredníctvom znaleckého ohodnotenia, čo aj splnili, pričom ony nie sú oprávnení žiadnym spôsobom inštruovať znalca ohľadom výšky ceny nehnuteľnosti a to ani smerom nadol, ani nahor. Namietali voči tvrdeniam navrhovateľov, ktorí spochybnili objektívnosť znaleckého posudku s tým, že ich spoločnosť bola iba objednávateľom tohto posudku a žiadnym spôsobom nezasahovali do procesu znaleckého ohodnotenia. Z § 2 ods.4 zákona o znalcoch vyplýva, že znalec vykonáva svoju činnosť pre zadávateľa za odmenu, z čoho by bolo možné vyvodiť, že vždy je voči zadávateľovi v kvázi zmluvnom vzťahu, z čoho by pri akceptácii argumentácie navrhovateľov vyplývalo, že žiadny znalecký posudok nemôže byť objektívny. Je síce pravdou, že ony využívajú služby predmetného súdneho znalca W.. P. opakovane, majú však zato, že táto skutočnosť nemôže vyvolať pochybnosti o objektívnosti znaleckého ohodnotenia. Podľa ich názoru ohodnotenie nehnuteľnosti znaleckým posudkom má zabezpečiť východiskovú cenu pre určenie najnižšieho podania na dobrovoľnej dražbe, avšak suma najnižšieho podania nemusí byť sumou, za ktorú sa predmet dražby aj vydraží. V tejto súvislosti poukázali na uznesenie NS ČR č.20 Cdo/1083/2005 zo dňa 17.8.2005. Poukázali tiež nato, že boli dodržané ustanovenia § 13 zákona o dobrovoľných dražbách ohľadne povinnosti zorganizovať pre záujemcov dve ohliadky predmetu dražby. K sume najnižšieho podania uviedli, že jeho výška bola stanovená v súlade s požiadavkami odporcu v II.rade ako navrhovateľa dražby, pričom boli dodržané limity ustanovené v zákone o dobrovoľných dražbách § 16 ods.6, z ktorého vyplýva, že najnižšie mohlo byť minimálne vo výške 15.000 €. Tiež uviedli, že boli dodržané ustanovenia § 11 ods.4 zákona o dobrovoľných dražbách ohľadne informovania širokej verejnosti o pripravovanej dražbe, keď inzercia o nej sa uskutočňovala nielen v periodickej tlači, na internetových realitných portáloch, ale tiež na ich internetovej stránke. Ich spoločnosť sa v súlade s charakteristikou inštitútu dobrovoľnej dražby snažila dosiahnuť jej primárny cieľ, ktorým bolo dosiahnutie čo možno najvyššej ceny za draženú nehnuteľnosť a v záujme toho sa dražba aj konala v Lučenci na Notárskom úrade JUDr. Jurinovej. Z výťažku dražby ostala po uhradení nákladov dražby a pohľadávky navrhovateľa dražby suma vo výške 1.121,89€, ktorá bola dňa 30.8.2013 zložená do notárskej úschovy u JUDr. Rovňáka-notára v Piešťanoch, na základe notárskej zápisnice o úschove N 1068/2013, Nz 29256/2013, NCRIs 29831/2013. Namietali, že žalobný návrh navrhovateľov obsahuje do značnej miery všeobecné vyjadrenia, ktoré spochybňujú inštitút dobrovoľných dražieb tak, ako je upravený v zákone o dobrovoľných dražbách, avšak pre súd je záväzný stav delegelata a navrhovatelia nepoukazujú na žiadne konkrétne porušenie zákona o dobrovoľných dražbách, pričom podľa ich názoru právna úprava obsiahnutá v zákone o dobrovoľných dražbách je v súlade so základnými ústavnoprávnymi princípmi, keďže súd má právomoc preskúmať postup subjektov participujúcich na realizácii dobrovoľnej dražby, a v prípade porušenia zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré zasiahlo do práv inej osoby takúto dražbu vyhlási za neplatnú, pričom takýmto vyhlásením zanikajú účinky udelenia príklepu ex tunc, t.j. ku dňu jeho udelenia. Trvali na tom, že pri príprave a realizácii predmetnej dobrovoľnej dražby, ktorá je formou výkonu záložného práva postupovali s odbornou starostlivosťou a všetky úkony boli vykonané v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dobrovoľných dražbách, keďže zabezpečili ohodnotenie predmetu dražby v zmysle § 12 zákona o dobrovoľných dražbách, zabezpečili informovanie širokej verejnosti o pripravovanej dražbe v zmysle §11 zákona o dobrovoľných dražbách a vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam navrhli žalobný návrh v celom rozsahu zamietnuť a navrhovateľov zaviazat' na úhradu trov súdneho konania.

Odporca v IV.rade sa k žalobnému návrhu vyjadril podaním zo dňa 10.12.2013, doručeným tunajšiemu súdu dňa 13.12.2013, v ktorom okrem iného uviedol, že sa dňa 7.8.2013 zúčastnili na dražbe predmetných nehnuteľností, ktoré v dobrej viere vydražili a nadobudli vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam v zmysle § 132 OZ, a to na základe iných skutočností ustanovených zákonom (príklepom licitátora). Podľa ich názoru ide o originálne nadobudnutie vlastníckeho práva a teda sa stali vlastníkmi týchto nehnuteľností bez ohľadu na „pravdivosť“ vlastníctva navrhovateľa k nehnuteľnostiam, keď poukázali na záver konštatovaný v náleze Ústavného súdu SR č.II ÚS 289/08-32 zo dňa 5.11.2008, kde bola konštatovaná neodňateľnosť vlastníckeho práva dobromyseľnému vydražiteľovi s tým, že tento nálezh je možné aplikovať i v súdnej veci. Tiež namietli skutočnosť, že navrhovatelia v žalobe neuviedli žiadne relevantné porušenia zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré by mohlo mať za následok jej neplatnosť. Z týchto dôvodov považovali žalobu za nedôvodnú a žiadali súd, aby túto žalobu v celom rozsahu zamietol.

Odporca v IV.rade sa k návrhu navrhovateľov vyjadril aj prostredníctvom svojho právneho zástupcu podaním zo dňa 25.2.2014, ktoré bolo súdu doručené dňa 4.3.2014, v ktorom okrem iného uviedol, že k námietkam navrhovateľov ohľadne ich predchádzajúcich zmluvných vzťahov sa nevedia vyjadriť, pretože ich spoločnosť nebola v týchto zmluvných vzťahov účastná, avšak zastávajú právny názor, že v tomto konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nie je možné posudzovať zmluvné podmienky akejkoľvek zmluvy, keďže predmetom tohto súdneho konania má byť len posúdenie súladu príslušnej dobrovoľnej dražby s ustanovením zákona o dobrovoľných dražbách s poukazom na ustanovenie § 21 ods.2 tohto zákona, čiže v tomto konaní nie je možné posudzovať iné právne vzťahy a právne úkony, ktoré prípadne takejto dobrovoľnej dražbe predchádzali. K výhradám navrhovateľov k vypracovanému znaleckému posudku poukázali nato, že za jeho obsah a správnosť vždy zodpovedá príslušný znalec vzhľadom na jeho dosiahnuté vzdelanie, profesiu a odborné vedomosti, a nie dražobník, ktorý nemá odborné znalosti a vedomosti z príslušného odvetvia, a preto nemôže zodpovedať za správnosť príslušného znaleckého posudku, s čím korešponduje aj zákonná dikcia § 12 ods.1 zákona o dobrovoľných dražbách. Podľa ich presvedčenia nie je v objektívnych možnostiach dražobníka kontrolovať správnosť vypracovaného znaleckého posudku, keďže nemajú príslušné vzdelanie v odvetví „ odhad hodnoty nehnuteľností“. Navyše znaleckým posudkom stanovená všeobecná hodnota je len tzv. vyvolávacou cenou v zmysle § 20 ods.6 zákona o dobrovoľných dražbách, ale všeobecná hodnota predmetu dražby určená znaleckým posudkom je len východiskovou hodnotou, za ktorú sa predmet dražby začne ponúkať, a ktorá môže byť napokon niekoľkonásobne prekročená. Tieto výhrady navrhovateľov preto považovali za nedôvodné a účelové. Žiadali, aby súd neprihliadol na cudzozemské rozhodnutie ústavného súdu, ktoré podľa ich názoru nemôže byť aplikované na prejednávajúcu vec s poukazom na článok 1 bod 1 veta prvá ako i článok 2 bod 2 Ústavy SR. Za nedôvodné považoval odporca aj úvahy navrhovateľov, že veriteľ sa mal domáhať uspokojenia ich pohľadávky voči nim iným spôsobom ako výkonom záložného práva k nehnuteľnosti, keď takýto právny názor navrhovateľov nemá oporu v právnom poriadku Slovenskej republiky a je v priamom rozpore s obsahom zmluvného vzťahu, do ktorého navrhovatelia na základe slobodného a vážneho prejavu vôle vstúpili. Tento právny názor navrhovateľov je aj v rozpore s ustanovením § 151a a nasl. OZ a teda ho hodnotili ako celkom svojvoľný. Ak navrhovatelia v návrhu poukazovali na Ústavou SR zaručené právo na nedotknuteľnosť ich obydľia v zmysle článku 21, považujú to za nedôvodné, pretože k tomuto zásahu došlo v rozsahu a za podmienok bližšie vymedzených v § 151a a nasl. OZ., resp. zákonom o dobrovoľných dražbách. Navyše poukázali na článok 20 bod 1 veta druhá Ústavy SR, v zmysle ktorej vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu, teda považujú za neprípustné, aby vlastnícke právo navrhovateľov malo požívať právnu ochranu vo väčšom rozsahu ako vlastnícke právo ich veriteľa, keďže za predmet vlastníctva chráneného vyššie citovaným článkom Ústavy SR treba považovať aj vlastníctvo pohľadávky. K námietke navrhovateľov o rozpore výkonu napadnutej dobrovoľnej dražby s dobrými mravmi poukázali tiež na ustanovenie § 853 OZ a preto túto námietku považujú za právne irelevantnú. K námietke navrhovateľov ohľadne totožných adries sídel spoločností odporcov uviedli, že nie je protiprávne ani nič neobvyklé, keďže v súčasnosti viaceré spoločnosti založili výkon svojej podnikateľskej činnosti na poskytovaní sídel iným právnickým osobám, alebo fyzickým osobám (tzv. „office house“), a preto totožnosť adries sídel viacerých spoločností nevypovedá o ich vzájomnej prepojenosti. Taktiež poukázali na ustanovenie § 5 zákona o dobrovoľných dražbách, z ktorého je zrejmé, že z ich strany boli splnené zákonné podmienky pre ich účasť na napadnutej dobrovoľnej dražbe. Uviedli, že nespochybňujú právo navrhovateľov na prejednanie veci na nezávislom a nestrannom súde s tým, že práve týmto súdnym konaním sa toto ich právo realizuje, avšak toto právo na prejednanie veci nie je možné stotožňovať s právom na automatický úspech v takomto súdnom konaní. Pokiaľ navrhovatelia prezentovali úvahy o

údajnej protiústavnosti zákona o dobrovoľných dražbách ako celku, namietli, že táto zákonná norma je súčasťou právneho poriadku SR, ustanovenia tejto normy neboli doposiaľ zrušené a ani nebola pozastavená ich účinnosť, a preto je potrebné tento právny predpis rešpektovať a považovať ho za súladný s Ústavou SR a ústavnými zákonmi. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam žiadali návrh navrhovateľov ako nedôvodný v celom rozsahu zamietnuť a zaviazat' ich k povinnosti zaplatiť im náhradu trov konania.

Súd nariadil vo veci niekoľko pojednávaní, na ktorých vec meritórne prejednal a vykonal dokazovanie výsluchom účastníkom, oboznámením sa s prednesom právnych zástupcov účastníkov a vykonal listinné dôkazy, ktoré doložili do spisu účastníci konania, resp.ktoré si vyžiadali súd z úradnej moci a to: výpis z LV č. XXX zo dňa 9.9.2013 z čl.2l, výzvu k odovzdaniu predmetu dražby z čl.22 a 23, oznámenie o začatí výkonu záložného práva z čl.105,106,107,108,109, výzvu na plnenie-upomienka po splatnosti z čl.110, odpoveď na žiadosť rozpis pohľadávky z ÚZ č.75/09 z čl.111 vrátane doručenky z čl. 112, žiadosť o podrobný rozpis pohľadávky 75/09 z čl.113, výzvu na plnenie-upomienka po splatnosti z čl.114, rozpis pohľadávky z ÚZ č.75/09 ku dňu 4.6.2013 z čl. 123 vrátane doručenky z čl.124, list realitného makléra AKM Kapital s.r.o. z čl. 146, internetový prehľad cien niektorých nehnuteľností zo stránky www.topreality.sk z čl.168-181, list Pekné reality s.r.o. z čl.192, e-mail spoločnosti Semireal z čl.193, odpoveď na žiadosť o podanie správy SD Trade s.r.o.z čl. 196, e-mailovú správu zo spoločnosti ABC realitná z čl.197, správu fy Realtex s.r.o. z čl.198, správu WIN Real s.r.o. z čl.199, internetový prehľad cien niektorých realít z čl.200-202 a oboznámil sa s obsahom pripojených spisov 6C 67/2010, najmä rozsudkom tunajšieho súdu sp.zn.6C 67/2010-216 zo dňa 7.2.2011 v spojení s uznesením KS v B.Bystrici sp.zn. 16Co 89/2011-227 zo dňa 28.4.2011, spisom 13C 89/2011, najmä rozsudkom OS Zvolen, sp.zn. 13C 89/2011-156 zo dňa 24.10.2011, obsahom pripojených spisov 11C 89/2012, 16C 106/2012 a 7C 153/2013 ako aj obsahom dražobného spisu týkajúceho sa dražby, ktorá je predmetom tohto súdneho konania, najmä zn.posudkom č.58/2013 zo dňa 12.6.2013 znalca W. C. P., notárskou zápisnicou o priebehu dobrovoľnej dražby NZ 26591/2013, NCRIs 27122/2013 zo dňa 7.8.2013, pričom zistil tento skutkový stav.

Z prednesu právnej zástupkyne navrhovateľov súd zistil, že nad rámec vyjadrení a tvrdení uvedených v žalobnom návrhu k veci uviedla, že k námietke odporcov, ktorí tvrdili, že nie je možné použiť § 3 Občianskeho zákonníka, teda porušenie zásady dobrých mravov na tento prípad, odkázala na ustanovenie § 4 ods.8 zákona o ochrane spotrebiteľa, keďže sa jedná o spotrebiteľský vzťah a navrhovatelia sú spotrebiteľmi kde je tiež uvádzané, že nie je možné konať v rozpore s dobrými mravmi. Taktiež uviedla, že odporca v I.rade bol prostredníctvom SOI sankcionovaný za neprimerane vysoké úroky, ktoré požadoval od dlžníkov v rámci uzatváraných zmlúv o úvere, a tiež že u odporcu v I.rade bolo v rámci rôznych súdnych konaní konštatované protiprávne konanie a vyslovená neplatnosť rôznych zmlúv o úvere. K námietke odporcov ohľadne nepreukázania naliehavého právneho záujmu na určení, že sú navrhovatelia výlučnými vlastníkami predmetnej nehnuteľnosti v režime BSM, poukázala nato, že v zmysle ustálenej judikatúry vždy existuje naliehavý právny záujem na určení, pokiaľ ide o nehnuteľnosť, v prípade že sa má zosúladiť zapísaný stav s právnym stavom tej, ktorej nehnuteľnosti. Pokiaľ ide o upresnenie výroku, ktorým požadovali navrhovatelia náhradu trov konania uviedla, že tieto trovy žiadajú priznať voči odporcom v I. a IV.rade spoločne a nerozdielne. Potom, čo bol k súdnemu spisu pripojený dražobný spis, súd dotazom na právnu zástupkyňu navrhovateľov zisťoval, či tento našťudovala a je s ním oboznámená, a či v tejto súvislosti chce k veci niečo uviesť, načo právna zástupkyňa navrhovateľov sa vyjadrila, že po formálnej stránke nemajú voči tomuto dražobnému spisu námietky, avšak podľa nich je zarážajúce, že ako účastník dražby bol iba jeden záujemca a tento bol navyše personálne prepojený s ostatnými účastníkmi, a tiež poukázala nato, že dražba sa konala v Lučenci, ktorý je od miesta kde sa predmetná nehnuteľnosť nachádza dosť značne vzdialený. Na otázku súdu o aké konkrétne personálne prepojenie medzi odporcom v IV.rade ako vydražiteľom a ostatnými odporcami by sa malo jednať uviedla, že je to prepojenie, ktoré uvádzali v žalobnom návrhu pokiaľ ide o sídlo.

Z výsluchu navrhovateľa v I.rade na pojednávaní súd zistil, že si zobrali predmetný úver, pričom k navýšeniu sumy došlo asi po roku, teda asi v roku 2010 a nie z toho dôvodu, že by to chceli ony, ale z dôvodu, že im povedali, že tú sumu 150.000 čo tam mali dovtedy splatiť, tak to bolo vlastne len na úroky a ešte majú splatiť 100.000, a že pokiaľ to nemajú v hotovosti možnosť vyplatiť, tak im zoberú byt. Z toho dôvodu sa predmetná suma navyšovala. Je pravdou, že už zaplatili 9.400 € a mali zato, že už sú zaplatené aj úroky, avšak ony požadujú ešte raz takú sumu s tým, že teraz im v podstate zobrali byt a ony iný majetok nemajú a nevedia kam majú ísť s tromi maloletými deťmi. Na otázku súdu, či je navrhovateľ zamestnaný uviedol, že v súčasnosti pracuje ako živnostník, konkrétne od 1.7.2012, predtým bol na podpore na úrade práce a ešte predtým pracoval a ako zamestnanec Technickej univerzity vo

Zvolene do 11.11.2011. K veci ešte uviedol toľko, že má vedomosť o tom, že v Krupine sa predával 2-izbový byt, nevedel uviesť výmeru ale za cenu 29.000 €, nešlo to však cez realitku ale priamo medzi tými ľuďmi, pričom tieto doklady by vedel doložiť do spisu.

Z výsluchu navrhovateľky v II.rade súd zistil, že nad rámec toho, čo uviedla ich právna zástupkyňa, resp. navrhovateľ v I.rade, resp. čo bolo uvedené v písomnom návrhu dodala, že od 1.1.2012 je ona zamestnaná v Materskej škole J. ako vedúca stravovne a upratovačka a predtým bola nezamestnaná. Z výsluchu odporcu v II.rade vykonaného prostredníctvom člena predstavenstva I. V. súd zistil, že sa v celom rozsahu pridržiaval ich písomného vyjadrenia zo dňa 14.1.2014 a žiadal, aby si súd pripojil všetky súvisiace spisy vedené na tunajšom súde medzi účastníkmi tohoto konania. Tiež uviedol, že pri akceptovaní hypotézy prezentovanej právnu zástupkyňou navrhovateľov ohľadne prepojenia odporcov s poukazom na ich rovnaké sídla by vyplývalo, že všetky spoločnosti, ktoré majú sídla v Apollo centre v Bratislave sú prepojené. V prípade, že navrhovatelia rozporujú predmetný znalecký posudok, majú sa obrátiť žalobou na príslušného znalca. Tiež uviedol, že navrhovatelia nespochybnovali v čase konania dražby, že by neboli dlžní ich spoločnosti peniaze a ony sa snažili neriešiť záležitosť formou dobrovoľnej dražby a to po dobu 10 mesiacov od rozhodnutia súdu vo veci 13C 89/2011. Podľa neho konečná cena, za ktorú sa nehnuteľnosť vydražila teda 15.000 € nebola podhodnotená. Tiež poukázali nato, že dražby sa zúčastnil iba jeden účastník a teda to dokladuje záujem o kúpu predmetnej nehnuteľnosti na rozdiel od iných dražieb, kde je aj 10 účastníkov. Spochybnil uplatňovanie zákona o ochrane spotrebiteľa na túto právnu vec. Poukázal na nálezy ÚS SR, v ktorých sa tento zaoberal obdobnými otázkami napr. 4 ÚS 386/2012, 4ÚS 54/2013, 3ÚS 28/2013, 2ÚS 125/2013, 3ÚS 448/2010, 1ÚS 361/2010 a 2ÚS 237/2011. Uviedol, že zisťovanie trhovej ceny obdobných nehnuteľností prostredníctvom realitných kancelárií považuje za nevhodné a urobil si vlastný rešerš na internete na stránke top.reality, pričom zistil, že ceny porovnateľných nehnuteľností zodpovedajú cene tak ako bola stanovená znaleckým posudkom, ktorý je súčasťou dražobného spisu.

Z výsluchu odporcu v III.rade uskutočnenom na pojednávaní prostredníctvom C.. I. V., konateľa spoločnosti súd zistil, že sa v celom rozsahu pridržiavajú podaného písomného vyjadrenia doručeného dňa 13.12.2013 s tým, že v ich spoločnosti sa predmetná dražba viedla pod sp.zn. DD 24/2013 a bola vykonávaná na základe zmluvy zo dňa 2.4.2013. On sa stal konateľom tejto spoločnosti až v júni 2013. Dražbu uskutočnili v Lučenci v mieste v podstate najbližšom k predmetnej nehnuteľnosti s tým, že ony majú v každom kraji notára, ktorý pre nich tieto dražby zabezpečuje, pričom pre Banskú Bystricu je to JUDr. Jurinová. Ak by chceli niečo manipulovať, tak by „sa netrepali do Lučenca a poriešili by si to v Piešťanoch“. Ony mali záujem, aby vydražená cena nehnuteľnosti bola čo najvyššia aby mali z toho čo najvyššiu odmenu. Za účelom znižovania nákladov na oceňovanie nehnuteľností vypracovával znalecký posudok znalec z Nových Zámok W.. P.. Ešte k námietke navrhovateľov, že sa prvá dražba uskutočnila v Lučenci poukázal na fakt, že si nevie predstaviť kde by sa to robilo priamo v J., a tiež by s tým boli zvýšené výdavky, keď by tam mal vycestovať notár, resp. by sa muselo platiť za prenájom nejakého priestoru. K námietke, že sa dražby zúčastnil iba jeden účastník sa vyjadril tým spôsobom, že ich spoločnosť nemá ako ovplyvniť počet záujemcov na dražbe, nevie ako inak by to mal on zabezpečiť, či by sa mal postaviť na ulicu a volať ľudí aby si to prišli kúpiť. K W.. P., znalcovi ešte uviedol, že síce má oficiálne sídlo v Bratislave, ale býva v Nových Zámokoch a preto im zabezpečuje vyhotovovanie znaleckých posudkov pre oblasť južného Slovenska.

Na otázku právnej zástupkyne navrhovateľov, či má vedomosť o tom, že odporca v IV.rade nadobudol do vlastníctva aj nejakú inú nehnuteľnosť, či už na základe dražby alebo iného právneho titulu kde dražobníkom bol odporca v III.rade, resp. pri inom právnom titule kde bol veriteľom odporca v II.rade, alebo odporca v I.rade, nato uviedol, že odporca v III.rade organizuje cca 40-50 dražieb ročne a má vedomosť o tom, že odporca v IV.rade sa niekoľkých z nich zúčastnil, chodí na ne konateľka spoločnosti, niekoľkokrát ju tam videl, ale či nejakú nehnuteľnosť vydražili v tej chvíli uviesť nevedel, vie to zistiť z ich dokumentácie. Pokiaľ sa vyjadroval za spoločnosť odporcu v II.rade uviedol, že tieto skutočnosti sú mu neznáme, pretože ony poskytujú úvery vo veľkom množstve a kto nakoniec nejakú nehnuteľnosť prípadne získa nevie zistiť, ani to ovplyvniť, pretože keď majú ony záložné právo a klient si tú nehnuteľnosť predá tretiemu a vyplatí ich pohľadávku tak ony dajú len kvitanciu a už to ďalej neriešia (poznámka súdu: následne po pojednávaní odporca v III.rade, podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 27.3.2014 oznámil, že v roku 2012 uskutočnila ich spoločnosť 83 dražobných konaní, pričom ani jednu nehnuteľnosť nevydražila odporca v IV.rade a v roku 2013 uskutočnila ich spoločnosť 69 dražobných konaní a odporca v IV.rade si vydražil 9 nehnuteľností). C.. I. V. v záverečnej reči tak za spoločnosť odporcu v II.rade ako i za spoločnosť odporcu v III.rade nad rámec svojich dovtedajších vyjadrení uviedol, že podľa jeho názoru v konaní bolo preukázané, že cena predmetnej nehnuteľnosti je adekvátna aj v porovnaní s tým, že obec J. má cca 300 obyvateľov a mesto T. cca 8000 obyvateľov, čo sa musí prejaviť

na cene nehnuteľností. Podľa jeho názoru v konaní nebolo preukázané, že by existovali nejaké formálne alebo materiálne dôvody neplatnosti predmetnej dražby s tým, že ony sa snažia dražbu robiť vždy v súlade so zákonom, dôkazom čoho je aj to, že v priebehu 6 rokov čo sa dražby vykonávajú a bolo vykonaných cca 300 dražieb boli podané len 4 žaloby o určenie neplatnosti dražby vrátane tejto. Pokiaľ navrhovatelia poukazovali na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp.zn. 6Co/108/2011 uviedol, že v tejto veci boli skutkové okolnosti odlišné od súdenej veci, pretože tam v deň konania dražby neexistovalo na liste vlastníctva záložné právo k draženej nehnuteľnosti, dražobník nepripustil verejnosť, konkrétne vlastníčku nehnuteľností, ktorá sa tieto skutočnosti snažila preukázať a tiež tam bola spochybnená vzdialenosť miesta kde sa nachádzala dražená nehnuteľnosť od miesta výkonu dražby cca 200 km.

Z prednesu právneho zástupcu odporcu v IV.rade na pojednávaní súd zistil, že sa v celom rozsahu pridriavajú ich dovtedajších písomných vyjadrení a nad rámec toho k veci uviedol, že pokiaľ ide o rozšírenie návrhu zo strany navrhovateľov o výrok, v zmysle ktorého sú navrhovatelia bezpodielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti majú zato, že ohľadne tohoto výroku navrhovatelia nemajú naliehavý právny záujem na takomto určení s poukazom na ustanovenie O.s.p., resp. katastrálneho zákona, z ktorých vyplýva, že v prípade, ak by boli navrhovatelia úspešní pokiaľ ide o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, tak zo zákona dochádza k obnoveniu zápisu stavu pred konaním dobrovoľnej dražby. Na dotaz súdu, pokiaľ vo svojom prednese na tomto pojednávaní poukazoval na skutočnosti zistené na predchádzajúcom pojednávaní, aby ozrejmil akým spôsobom sa o výsledku predchádzajúceho pojednávania dozvedel uviedol, že pred týmto pojednávaním požiadal C.. V. o nahliadnutie do zápisnice z pojednávania a oboznámením sa s jej obsahom. Na otázku súdu, či má vedomosť o tom, akým konkrétnym spôsobom sa odporca v IV.rade dozvedel o predmetnej dražbe, resp. či odporca v IV.rade obchoduje s nehnuteľnosťami v rámci celého územia SR uviedol, že sa k tomu vyjadří dodatočne (poznámka súdu: odporca v IV.rade prostredníctvom svojho právneho zástupcu podaním zo dňa 26.3.2014, doručeným tunajšiemu súdu dňa 1.4.2014, oznámil, že vlastní v Banskobystrickom kraji 13 nehnuteľností, v Bratislavskom kraji 5 nehnuteľností, v Košickom kraji 3 nehnuteľností, v Nitrianskom kraji 20 nehnuteľností, v Prešovskom kraji 2 nehnuteľnosti, v Trenčianskom kraji 14 nehnuteľností, v Trnavskom kraji 14 nehnuteľností a v Žilinskom kraji 8 nehnuteľností. O konaní dobrovoľnej dražby sa dozvedel z webovej stránky spoločnosti Public auction s.r.o. , keďže ako spoločnosť podnikajúca v oblasti realitnej činnosti pravidelne sleduje webové stránky viacerých spoločností). V záverečnej reči uviedol, že trvajú na tom, že všeobecná trhovacia cena nehnuteľnosti bola určená znaleckým posudkom tak, ako to nariaďuje zákon o dobrovoľných dražbách a akékoľvek zisťovanie tejto trhovej hodnoty iným spôsobom by bolo v rozpore s týmto zákonom. Pokiaľ bola zo strany navrhovateľov predložená žiadosť Okresného súdu Pezinok o výklad ustanovenia § 7 ods.2 zákona o dobrovoľných dražbách na ÚS SR, podľa jeho názoru táto skutočnosť nijakým spôsobom neovplyvňuje súdenu vec, pretože tu žiadnym spôsobom nebola rozporovaná existencia pohľadávky, ktorá viedla k predmetnej dražbe, ani nebola spochybnená osoba veriteľa, resp. navrhovateľa dražby. V ostatnom zotrval na svojich dovtedajších vyjadreniach.

Z výpisu z listu vlastníctva č.XXX pre k.ú. J. zo dňa 9.9.2013 súd zistil, že ako vlastník v podiele I/1-ina pri byte č.X na B..G. vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 6007/36678 je uvedená spoločnosť Casareal s.r.o., Winterova 1777/60, 921 01 Piešťany, v poznámke je uvedené „ nadobudnuté dobrovoľnou dražbou P520/13 zapísané dňa 26.8.2013-70/13“, a tiež sa tu poznamenáva začatie súdneho konania o určenie neplatnosti dražby T542/13 zapísané dňa 3.9.2013-74/13 a ako titul nadobudnutia je uvedené notárska zápisnica o priebehu dobrovoľnej dražby N 637/2013, Nz 26591/2013 zo dňa 7.8.2013, potvrdenie o uhradení ceny Z 2444/13 zapísané dňa 26.8.2013-69/13.

Z výziev k odovzdaniu predmetu dražby súd zistil, že boli adresované navrhovateľovi v I.rade ako jej navrhovateľke v II.rade s tým, že ich ako bývalého vlastníka vyzvali, aby dňa 1.10.2013 o 12:00 h. sprístupnili predmet dražby za účelom jeho odovzdania vydražiteľovi.

Z oznámení o začatí výkonu záložného práva zo dňa 5.9.2012 súd zistil, že tieto boli zasielané spoločnosťou Tatracredit a.s. a boli adresované navrhovateľovi v I.rade, navrhovateľke v II.rade, Spoločenstvu vlastníkov bytov J., Správe katastra X., Exekútorskému úradu JUDr. Demešovej, keď bolo oznámené začatie výkonu formou dobrovoľnej dražby predmetu zabezpečenia úveru v zmysle úverovej zmluvy č.75/09 a zmluvy o záložnom práve č.75/09, obe zo dňa 30.4.2009 uzavreté so spoločnosťou S.O.S. financ spol.s.r.o, keď k všetkým týmto oznámeniam boli predložené aj doručky týchto poštových zásielok.

Z výzvy na plnenie-upomienka po splatnosti zo dňa 10.8.2012 súd zistil, že bola adresovaná navrhovateľovi v I.rade, aj navrhovateľke v II.rade, v ktorej im oznámili, že na základe rozsudku OS Zvolen č.k. 13C 89/2011, ktorý nadobudol právoplatnosť 14.12.2011 je celková výška pohľadávky ku dňu

10.8.2012 v sume 8.583,65 € a z nesplatenj časti istiny úveru im plynie zákonný úrok z omeškania s tým, že túto sumu je potrebné uhradiť bezodkladne, v opačnom prípade si ich spoločnosť uplatní svoje práva vyplývajúce zo zmluvy o záložnom práve č.75/09 zo dňa 30.4.2009 a budú nútení začať výkon záložného práva v zmysle § 151j OZ, keď túto výzvu zasielala spoločnosť Tatra credit a.s..

Z odpovede na žiadosť -rozpis pohľadávky z ÚZ č.75/09 zo dňa 17.8.2012 súd zistil, že odporca v II.rade navrhovateľovi v I.rade na základe jeho žiadosti zo dňa 15.8.2012 a v zmysle rozsudku OS Zvolen č.k. 13C 89/2011 oznámili, že pohľadávka ku dňu 10.8.2012 je vo výške 8.583,65 €, pričom pozostáva zo sumy 3.800 €- výška poskytnutého úveru podľa úverovej zmluvy zo dňa 30.4.2009, zo sumy 3.000 €- navýšenie úveru podľa dodatku č.1 zo dňa 16.7.2009, sumy 2.964 €- zmluvné úroky ku dňu 30.4.2010, sumy 288,84 €- poplatky za korešpondenciu podľa článku XIII úverovej zmluvy, sumy 904,74 €- zákonný úrok z omeškania vo výške 9% zo sumy 4.426,07 € (6.800 €- 2.373,93 €-evidované úhrady z ich strany) odo dňa 1.5.2010 do 10.8.2012. Spolu suma 10.957,59 € -2.373,93 € -uhradené splátky = 8.583,65 €. K listu je pripojená doručenka kde ako adresát je uvedený navrhovateľ v I.rade, predmet zásielky: odpoveď na žiadosť -rozpis pohľadávky, potvrdenie príjmu zásielky dňa 21.8.2012.

Zo žiadosti o podrobný rozpis pohľadávky zo dňa 15.8.2012 vyplýva, že navrhovateľ v I.rade požiadal odporcu v II.rade o podrobný rozpis predmetnej pohľadávky, pretože túto sumu považujú za neprípustnú, keďže od roku 2006 uhradili 9.314,79 € a od 11.6.2009 do 11.6.2010 bolo vyplatených 2.399,61 €.

Z rozpisu pohľadávky ÚZ č.75/09 ku dňu 4.6.2013 zo dňa 4.6.2013 súd zistil, že odporca v II.rade toto adresoval navrhovateľovi v I.rade a oznámil mu, že na základe rozsudku Okresného súdu Zvolen č.k. 13C 89/2011 je celková výška pohľadávky k tomuto dňu vo výške 9.164,15 € (poznámka súdu: oproti rozpisu pohľadávky zo dňa 17.8.2012 je tu zvýšená suma zákonného úroku z omeškania vo výške 9% zo sumy 4.426,07 € na čiastku 1.233,24 €, keďže úrok je počítaný do 4.6.2013, a tiež o sumu 252 € uvádzané ako náklady na vykonanie dražby DD 67/2012). Z priloženej doručenky vyplýva, že ako adresát je tu uvedený navrhovateľ v I.rade, ako odosielateľ odporca v II.rade a príjem písomností je potvrdený 7.6.2013 manželka.

Z e-mailovej správy zasielanej C. Č., realitným maklérom spoločnosti AKM Kapital s.r.o. súd zistil, že právnenému zástupcovi navrhovateľov oznámil, že na základe ich listu oznamujú, že byt v bytovom dome v obci J. s rozlohou 61 m² + 10 m² pivnica sa obchoduje na trhu s nehnuteľnosťami od 35.000 € do maximálne 40.000 € a cena závisí od stavebnotechnického stavu bytu, úrovni rekonštrukcie bytového domu (zateplený, resp. nezateplený, rok kolaudácie atď., v ktorom sa byt nachádza).

Z internetového prehľadu cien niektorých nehnuteľností zo stránky ww.topreality.sk predloženého odporcom v III.rade súd zistil, že napr. 2-izbový byt o výmere 55 m² v obci Pliešovce vzdialenej od obce J. cca 8 km je ponúkaný za cenu 20.300 €, byt vo výmere 71 m² za cenu 23.300 €, byty v meste T. vzdialenej od obce J. 9,5 km ,2-izbový o výmere 55 m² ponúkaný za 25.500 €, 2-izbový o výmere 62 m² 28.000 € a ďalšie ponuky sa už týkali bytov v meste X., resp. J. J., resp. v obci Y., ktoré sú lokalitne vzdialenejšie od vyššie uvedených nehnuteľností.

Zo správ a vyjadrení realitných kancelárií, ktoré boli dožiadané na návrh navrhovateľa prostredníctvom súdu o podanie správy, či sprostredkovávali predaj bytov od roku 2012 v obci J., resp. v akých cenách sa obchoduje na trhu s nehnuteľnosťami byt v bytovom dome v obci J., rozlohou cca 60 m² plus 10 m² pivnica, v prípade, že predaj takého bytu nesprostredkovávali v tejto obci aby uviedli cenu porovnateľného bytu v okolí tejto lokality súd zistil, že realitná kancelária Pekné reality s.r.o. oznámili, že v obci J. nemali na predaj žiaden byt, v obci K. L. sa cena bytov o rozlohe cca 60 m² pohybuje okolo 35.000 €, v obci G. majú na predaj 2-izbový byt o rozlohe 58 m² v pôvodnom stave bez balkóna vo výške 26.700 €. Spoločnosť SeMi REAL s.r.o. prostredníctvom e-mailovej odpovede oznámili, že v uvedenej lokalite žiadny byt nepredávali, takže informácie nevedia poskytnúť. Spoločnosť SD TRADE s.r.o.-realitná kancelária oznámila, že nesprostredkovávali v rozhodnom období predaj žiadneho bytu v obci J. a teda objektívnu cenu bytu nevedia poskytnúť, sprostredkovali len predaj 2-izbového bytu v T. o výmere 64 m² za 22.000 €. Spoločnosť ABC realitná s.r.o. prostredníctvom e-mailovej správy oznámili, že v obci J. nesprostredkovávali v rozhodnom období predaj žiadneho bytu. Spoločnosť Realtex s.r.o. oznámila, že v rozhodnom období v uvedenej lokalite nerealizovali žiadny realitný obchod, takže k veci sa nevedia vyjadriť. Spoločnosť WIN REAL s.r.o. oznámili, že v predmetnom období nesprostredkovávali predaj bytov v obci J..

Z internetového prehľadu cien niektorých realít uskutočnených súdom bolo zistené, že napr. 3,5-izbový byt s loggiou v T. je ponúkaný na predaj za 45.000 €, 4 -izbový byt v T. za cenu 39.500 €, 3-izbový byt v G. za 27.000 €, 2-izbový byt v G. za 26.700 €, 3-izbový byt s loggiou v G. za 30.200 €, 3-izbový byt s loggiou v G. za 28.500 €, byt s výmerou 65 m² v Č. E. za 14.500 €, 3-izbový byt v obci B. za 15.275 €, 2-izbový byt v T. za 23.000 €, 1-izbový byt v T. za 21.000 €, 2-izbový byt s balkónom v T. za 33.000 €, 3-izbový byt s balkónom v D. za 18.000 €.

Zo spisu tunajšieho súdu sp.zn.6C/67/2010 súd zistil, že v tejto veci bolo rozhodnuté rozsudkom tunajšieho súdu zo dňa 7.2.2011, č.k. 6C 67/2010-216 tak, že návrh, ktorým sa navrhovatelia T. D., nar. 8.8.1974 a C. D., nar. 2.7.1976 domáhali proti odporcovi v I.rade S.O.S. financ spol. s.r.o., IČO: 36 250 406 a odporcovi v II.rade Tatra credit a.s., IČO: 44 975 775, že zmluva o úvere č.75/2009 zo dňa 30.4.2009 vrátane dodatku č.1 a dodatku č.2 uzavreté medzi navrhovateľmi a odporcom I. je neplatná, a tiež že zmluva o záložnom práve č.75/09 zo dňa 30.4.2009 tiež uzavretá medzi navrhovateľmi a odporcom v I.rade je neplatná, zamietol. Následne navrhovatelia zobrali návrh v celom rozsahu späť a žiadali konanie zastaviť s tým, že svoje nároky si budú uplatňovať v inom konaní. Spoločnosť Tatra credit a.s. však odvolaciemu súdu oznámila, že nesúhlasia so späťvzatím návrhu, preto Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením zo dňa 28.4.2011 sp.zn.16Co 89/ 2011-227 rozhodol, že späťvzatie návrhu na začatie konania navrhovateľmi voči odporcovi v II.rade nepripúšťa, vo vzťahu k odporcovi v I.rade späťvzatie pripúšťa a vo vzťahu k odporcovi v I.rade rozsudok Okresného súdu 6C 67/2010-216 zo dňa 7.2.2011 zrušuje a konanie zastavuje.

Zo spisu tunajšieho súdu, sp.zn. 13C 89/2011 súd zistil, že Okresný súd Zvolen v tejto veci rozhodol rozsudkom zo dňa 24.10.2011, č.k. 13C 89/2011-156, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 14.12.2011, ktorým súd určil, že niektoré tam konkrétne uvedené zmluvné podmienky dojednané v úverovej zmluve č.75/09 zo dňa 30.4.2009, uzavretej medzi veriteľom S.O.S. financ s.r.o. a T. D. a C. D. sú neprijateľné zmluvné podmienky, rovnako súd určil, že niektoré tam konkrétne uvedené zmluvné podmienky dojednané v zmluve o záložnom práve č.75/09 zo dňa 30.4.2009 uzavretej medzi tými istými účastníkmi sú neprijateľnými zmluvnými podmienkami a taktiež súd určil, že jedna zmluvná podmienka dojednaná v dodatku č.1 k zmluve o úvere č.75/09 zo dňa 30.4.2009 uzavretej medzi tými istými účastníkmi je neprijateľnou zmluvnou podmienkou a v prevyšujúcej časti súd návrh zamietol.

Z pripojeného spisu 11C 89/2012 súd zistil, že v tomto konaní rozhodol tunajší súd uznesením zo dňa 10.10.2012, ktorým nariadil predbežné opatrenie v tom zmysle, že spoločnosť Tatra credit a.s., IČO: 44 975 775 je povinná zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve T. D., nar. X.X.XXXX a C. D., nar. X.X.XXXX, ktoré sa nachádzajú v k.ú. J., zapísaných na LV č.XXX ako byt č.X... a zároveň uložil navrhovateľom, aby do 60 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia podali návrh na začatie konania vo veci samej voči odporcom. Krajský súd v Banskej Bystrici však v tejto veci uznesením zo dňa 30.1.2013 sp.zn. 12Co/3/2013-127, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.2.2013 na základe odvolania odporcu v II.rade vyššie uvedené uznesenie okresného súdu zmenil tak, že návrh navrhovateľov na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

Zo spisu tunajšieho súdu 16C/106/2013 súd zistil, že v tejto veci bolo rozhodnuté uznesením zo dňa 8.7.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť v spojení s II.stupňovým rozhodnutím dňa 17.10.2013 tak, že súd návrh navrhovateľov na nariadenie predbežného opatrenia zamietol, keď navrhovateľmi a odporcami boli opäť tí istí účastníci a navrhovatelia sa domáhali opäť povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam a Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením zo dňa 10.9.2013, sp.zn. 13Co/629/2013-101 uznesenie Okresného súdu Zvolen, č.k. 16C 2013/ 15 zo dňa 8.7.2013 potvrdil.

Zo spisu tunajšieho súdu 7C 153/2013 súd zistil, že v tejto veci bolo tunajším súdom rozhodnuté o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia medzi tými istými účastníkmi s tým istým navrhovaným znením petitu predbežného opatrenia tak, že súd konanie o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia zastavil s poukazom na konanie vedené pod sp.zn.16C/106/2013 na tunajšom súde, keďže bolo zistené, že prebieha o tej istej veci medzi tými istými účastníkmi konania a jedná sa o skutkovo a právne totožnú vec a preto súd konanie zastavil pre prekážku skôr začatého konania o tej istej veci v zmysle § 83 O.s.p., keď toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 1.10.2013.

Zo znaleckého posudku č.58/2013 zo dňa 12.6.2013 znalca Ing. Miroslava Tokára, ktorý je súčasťou pripojeného dražobného spisu týkajúceho sa predmetnej dražby súd zistil, že predmetné nehnuteľnosti boli znalcom ohodnotené na všeobecnú hodnotu 20.000 €.

Z notárskej zápisnice -osvedčenia o priebehu dobrovoľnej dražby zo dňa 7.8.2013, spísaná notárkou JUDr. Martou Jurinovou č.N 637/2013, Nz 26591/2013, NCRIs 27122/2013, ktorá tiež tvorí súčasť pripojeného dražobného spisu súd zistil, že predmetom dražby boli nehnuteľnosti zapísané na LV č.XXX v k.ú. J., byt č.X na B..G. v bytovom dome, súp. číslo XXX, postavenom na parcele č.XXXX/X, ktorého vlastníckmi sú v II-ine navrhovatelia. Najnižšie podanie bolo určené na sumu 15.000 € s tým, že sa jedná o prvú dražbu nehnuteľností. Účastníkom dražby bol odporca v 4.rade Casareal s.r.o., IČO: 46 478 264, ktorý vykonal podanie vo výške minimálneho podania predmetu dražby 15.000 € s tým, že ani po dvojitej opakovanej výzvy nikto nevykonal podanie vyššie, následne licitátor udelil príklep účastníkovi dražby a vydražiteľom dražby sa tak stal odporca v IV.rade Casareal s.r.o.

Podľa § 12 ods.1 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení účinnom k 30.9.2013 (ďalej len „ ZDD“) dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo 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 6 mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

Podľa § 16 ods.2 ZDD 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). Podľa § 16 ods.6 ZDD 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 3-iny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

Podľa § 21 ods.2 ZDD v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohoto 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 3 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.

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

Podľa § 34 ods.2 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „ katastrálny zákon“),ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou, a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

Podľa § 80 písm.c) Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „ O.s.p.“) návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa článku 1 ods.1 Ústavy SR, Slovenská republika je zvrchovaný, demokratický a právny štát. Neviaže sa na nijakú ideológiu ani náboženstvo.

Podľa článku 20 ods.1 Ústavy SR každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

Podľa článku 21 ods.1 Ústavy SR obydlie je nedotknuteľné. Nie je dovolené doň vstúpiť bez súhlasu toho, kto v ňom býva.

Vychádzajúc z uvedených skutkových zistení a ustanovení právnych predpisov dospel súd k názoru, že návrh navrhovateľov je čiastočne dôvodný.

Vykonaným dokazovaním mal súd preukázať, že boli splnené všetky formálne i obsahové náležitosti návrhu na určenie neplatnosti dražby tak, ako ich vymedzuje ZDD. Jednak bol návrh podaný v zákonom stanovenej lehote, bolo preukázané porušenie ustanovení tohoto zákona a navrhovateľa boli týmto porušením dotknutí na svojich právach. Súd dospel k záveru, že došlo k porušeniu ustanovení ZDD, konkrétne § 12 ods.1 v spojení s § 16 ods.6, v dôsledku čoho boli navrhovateľa dotknutí na svojich právach. Pokiaľ navrhovateľa poukazovali na rozsudok Krajského súdu v Prešove, sp.zn.6Co 108/2011 obrana odporcu v II.rade, resp. odporcu v III.rade v tom zmysle, že závery tohoto rozhodnutia nie je možné aplikovať na súdnu vec, pretože sa jedná o skutkovo odlišné situácie, bola len čiastočne akceptovateľná, pretože krajský súd v tomto rozhodnutí vyslovil aj všeobecné závery týkajúce sa ZDD, pričom tunajší súd sa s niektorými z týchto názorov stotožňuje, konkrétne ohľadne aplikácie ZDD, že každé ustanovenie zákona je s ohľadom na ingerenciu súkromného dražobného procesu do práv a oprávnených záujmov osôb povinných zo záložného práva nevyhnutné vykladať ústavne konformne a teda z pohľadu účelu a zmyslu ochrany Ústavou SR, garantovaných základných práv a slobôd. Dražobník ako súkromná osoba je preto ustanovenia tohoto zákona povinný vykladať a aplikovať tak, aby nielenže neboli porušené, ale ani len ohrozené práva osôb výkonom záložného práva negatívne

dotknuté. Súd má zato, že na určenie najnižšieho podania len vo výške 3-ín hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom by mali existovať relevantné dôvody a toto ustanovenie je potrebné vykladať v širších súvislostiach, vrátane ústavne konformného výkladu. Dražobník nie je v pozícii mandatára záložného veriteľa, teda navrhovateľa dražby, ktorý má sledovať iba jeho záujem na rýchlom výkone záložného práva za každých okolností, ale dražobník ako licencovaný profesionál je povinný konať s odbornou starostlivosťou a je povinný chrániť práva a oprávnené záujmy aj vlastníka draženej nehnuteľnosti. O to viac, ak samotný ZDD v § 16 ods.1 pripúšťa, že dražobník a navrhovateľ dražby môže byť tá istá osoba, resp. osoba personálne prepojená a súd teda vychádza z toho, že zmyslom úpravy ZDD, resp. výkonu záložného práva nemôže byť len uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa bez ohľadu na všetko ostatné, teda cieľom nemôže byť iba to, aby niekto na dražbe rýchlo a lacno kúpil. Podľa názoru súdu nebolo v konaní zo strany odporcov nijakým spôsobom preukázané, najmä zo strany odporcu v II.rade a odporcu v III.rade, prečo bolo najnižšie podanie určené len vo výške 3-ín hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, navyše keď samotná obrana odporcov spočívala v tom, že dražobník nie je osobou odborne spôsobilou určovať cenu nehnuteľnosti a teda posúdiť primeranosť stanovenej všeobecnej ceny v znaleckom posudku v porovnaní s cenami obdobných nehnuteľností za akých sa takéto nehnuteľnosti obchodujú na realitnom trhu a napriek tomu už pri prvej dražbe predmetnej nehnuteľnosti ponížili cenu formou najnižšieho podania o 1/4-inu. Naopak z vyjadrení realitných kancelárií ako i rešeršu vykonaného ohľadne cien obdobných nehnuteľností na internete, tieto nasvedčujú tomu, že trhovú cenu predmetnej nehnuteľnosti zodpovedá minimálne sume určenej v znaleckom posudku a znižovanie tejto ceny o 1-inu pri najnižšom podaní už pri prvej dražbe mohlo mať jednoznačne vplyv na výťažok dražby a tým aj následne sa to dotklo práv navrhovateľa. Súd v tejto súvislosti poukazuje tiež na znenie § 142 ods.2 zákona č.233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (ďalej len „Exekučný poriadok“), v zmysle ktorého sa najnižšie podanie rovná všeobecnej hodnote určenej znaleckým posudkom zníženej o závyady, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie, a zvýšenej o hodnotu práv na znenie § 143 ods.2 Exekučného poriadku veta prvá v zmysle ktorého platí, že pre opätovnú dražbu platia ustanovenia o prvej dražbe s tým, že najnižšie podanie sa rovná 75% najnižšieho podania určeného podľa § 142 ods.2 t.j. pri dražbe realizovanej prostredníctvom súdneho exekútora je limitom pre najnižšie podanie pri prvej dražbe všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom, a až v prípade, že nehnuteľnosť sa nepodarí predat' a dražba je opakovaná až v takomto prípade nastáva dôvod na zníženie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti formou najnižšieho podania. Odlišný procesný postup pri ZDD by mohlo pôsobiť aj diskriminačne a podľa názoru súdu je len takýmto spôsobom možné verifikovať prípadný nezáujem o kúpu predmetnej nehnuteľnosti za cenu stanovenú znaleckým posudkom s tým, že náklady, ktoré vzniknú s opakovanou dražbou nemôžu byť dôvodom na jej nerealizáciu, resp. na to, aby už pri prvej dražbe došlo k zníženiu ceny nehnuteľnosti vo forme najnižšieho podania, keďže tieto náklady sa ani nemôžu priblížiť 1-ine hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ktorá je predmetom takéhoto zníženia a navyše opätovná dražba zvyšuje šancu nájsť ďalších potencionálnych záujemcov na predaj predmetnej nehnuteľnosti a tým zvýšiť aj možný výťažok z predaja. Odlišný postup oproti predaju nehnuteľností na dražbe v zmysle Exekučného poriadku bez akéhokoľvek zdôvodnenia je podľa názoru súdu neprípustný, keď navyše pri výkone záložného práva formou dražby v rámci exekúcie je možnosť ingerencie a kontroly zo strany štátu prostredníctvom súdu omnoho väčšia ako pri realizácii dražby v zmysle ZDD, kde dražobník pôsobí ako súkromná osoba a nie orgán verejnej moci.Súd preto nevidel dôvod v tomto konkrétnom prípade na nižší stupeň ochrany dlžníka teda založcu oproti výkonu dražby v rámci exekúcie.Navyše súdu z jeho rozhodovacej činnosti je známe, že aj pri konaní dobrovoľných dražieb kde ako navrhovateľ dražby vystupujú banky je bežnou praxou, že najnižšie podanie sa rovná všeobecnej cene v zmysle znaleckého posudku (napr. sp.zn. 10C 171/2013, resp. 10C 148/2013 vedené na tunajšom súde). Inštitút dobrovoľnej dražby jednoznačne zasahuje do ústavného práva na obydlie i práva vlastníť majetok a preto je rozhodne potrebná interpretácia ZDD vychádzajúca z rešpektovania a ochrany ústavných práv a právom chránených záujmov osôb zúčastnených na dražobnom procese a to najmä pri zachovaní ústavného princípu primeranosti (článok 1 ods.1 Ústavy SR) tak ako to konštatoval i Krajský súd v Prešove vo vyššie citovanom rozhodnutí, a s ktorého názorom sa stotožňuje i tento súd a navyše má súd zato, že je vždy pri výkone inštitútu dobrovoľnej dražby potrebné bez ďalšieho zabezpečiť taký postup, aby nielen cena draženej nehnuteľnosti reálne zodpovedala jej cene v mieste a čase obvyklej, ale zároveň aby takýmto spôsobom bolo stanovené aj najnižšie podanie, pretože v opačnom prípade by nebolo možné považovať ochranu majetkových práv veriteľa na jednej strane a ochranu práv vlastníka nehnuteľností, ktoré majú aj v zmysle Ústavy SR garantovaný rovnaký rozsah ochrany za proporcionálnu. Pokiaľ ide o výrok, ktorým sa navrhovatelia domáhali určenia, že sú v režime BSM vlastníckmi predmetnej nehnuteľnosti, súd sa stotožnil s názorom odporcu v IV.rade, že na takomto určení nemajú navrhovatelia

naliehavý právny záujem, keďže naliehavý právny záujem na určení určitého právneho vzťahu alebo práva je daný najmä tam, kde by bez takéhoto určenia bolo ohrozené právo navrhovateľov alebo kde by sa bez takéhoto určenia stalo ich právne postavenie neistým. S odkazom na predtým citované ustanovenia Katastrálneho zákona ako i ZDD je zrejmé, že v prípade, že by bolo právoplatným rozhodnutím súdu určené, že dobrovoľná dražba je neplatná, príslušný okresný úrad vyznačí v katastri stav pred touto dobrovoľnou dražbou, teda by zapísal navrhovateľov ako vlastníkov k predmetnej nehnuteľnosti, keďže účinky príklepu zanikajú v prípade určenia dražby súdom za neplatnú ku dňu príklepu. Naopak súd sa nestotožnil s názorom odporcu v II.rade ohľadne neexistencie naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti dražby, keďže priamo ZDD v § 21 ods.2 dáva osobe, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach porušením nejakého ustanovenia tohoto zákona, aby sa domáhala určenia neplatnosti dražby na súde.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 142 ods.1 O.s.p., podľa ktorého ak mal účastník vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadny z účastníkov nemá na náhradu trov právo.

Navrhovatelia boli úspešní v jednom výroku, teda pokiaľ sa domáhali určenia neplatnosti predmetnej dražby, avšak súd zamietol ich návrh na určenie ohľadne vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, a preto súd vyhodnotil pomer úspechu a neúspechu navrhovateľov a odporcov približne v rovnakom rozsahu a z toho dôvodu súd rozhodol, že žiaden z účastníkov nemá na náhradu trov konania právo.

Odporcov súd zaviazal, v zmysle § 2 ods.2 veta prvá zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov, podľa ktorého ak je poplatník od poplatku oslobodený a súd jeho návrhu vyhovel, zaplatí podľa výsledku konania poplatok alebo jeho pomernú časť odporca, ak nie je tiež od poplatku oslobodený, na úhradu pomernej časti súdneho poplatku, konkrétne vo výške 132,50 €, ktorý pozostáva zo súdneho poplatku za podanie návrhu na vydanie predbežného opatrenia vo výške 33 € a súdneho poplatku za podanie návrhu na určenie neplatnosti dražby vo výške 99,50 €. Odporcovia sú povinní súdny poplatok zaplatiť spoločne a nerozdielne, keďže navrhovatelia boli od platenia súdneho poplatku oslobodení v zmysle § 4 ods.2 písm.za) zákona o súdnych poplatkoch ako spotrebitelia domáhajúci sa ochrany svojho práva podľa osobitného predpisu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v piatich vyhotoveniach (§ 204 ods.1 prvá veta O.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis s prílohami, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).

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); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p. t.j.

1. sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov

2. ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania

3. účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený
 4. v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie
 5. sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný
 6. účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom
 7. rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát
 8. súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav
 9. sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali
 10. bol odvolacím súdom schválený zmier
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.), t.j.
1. sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
 2. má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej
 3. odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p.,
 4. ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.)