

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 18C/18/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3814208850
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 05. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Kotríková
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2015:3814208850.6

Rozhodnutie

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Zuzanou Kotríkovou v právnej veci navrhovateľa: U. O., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom Ul. S. D. XX/X, V., zastúpený V. E., narodeným X.XX.XXXX, bytom O. O., korešpondenčná adresa W. XX, O. O. proti odporcom 1/ Horský komposesorát pozemkové spoločenstvo Prievidza, IČO: 17 060 206, so sídlom Hviezdoslavova 3, Prievidza, zastúpený Mgr. Júliusom Meszárošom, advokátom, so sídlom Námestie sv. Anny 7269/20B, 2/ Imagination plus, spol. s r.o., IČO: 46 470 336, so sídlom Jilemnického 58/1714, Partizánske, zastúpený štatutárnym zástupcom H.. Q. O., bytom G.W. XXX/X, V. o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 6.5.2014, o určenie neplatnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a znaleckého posudku a o určenie neplatnosti záložnej zmluvy takto

rozhodol:

Súd návrh v celom rozsahu **z a m i e t a**.

O trovách konania súd rozhodne do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Návrhom doručeným Okresnému súdu Prievidza dňa 19.5.2014 sa navrhovateľ domáhal vo veci samej, aby súd určil, že je neplatná dobrovoľná dražba konaná dňa 6.5.2014 o 10,00 hod. v zmysle oznámenia o dražbe č. XX/XXXX, verejného dražobníka Imagination plus, spol. s r.o., IČO: 46 470 336, uverejnenom v Notárskom centrálnom registri dražieb zo dňa 1.4.2014 pod spisovou značkou registra K. č. XXXX/XXXX, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom V., katastrálny odbor, nachádzajúce sa v k.ú. V., okres V.: chata, súpisné č. XXX, postavená na pozemku parcela KN č. XXXX, ktorá je vo vlastníctve navrhovateľa o veľkosti podielu X/X, a nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v k.ú. V., obec V., okres V.: pozemok parcela KN E č. XXXX/X trvalé trávnaté porasty o výmere XXXmX, pozemok parcela KN E č. XXXX/X lesné pozemky o výmere XXXmX, ktoré sú v podielovom vlastníctve navrhovateľa o veľkosti podielu XX/XXX, tiež určil, že všeobecná hodnota nehnuteľností, stanovená na sumu XX.XXX,- eur, podľa znaleckého posudku č. XXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX, vypracovaného znalcom H.. V. X. je stanovená neplatne, preto je znalecký posudok XXX/XXXX zo dňa 17.12.2013, pre účely dražby, neplatný a určil, že Záložná zmluva zo dňa 13.4.2006 uzatvorená medzi odporcom 1/ ako záložným veriteľom a AB - MARKET, U. O. so sídlom B. 1, XXX XX V. ako záložcom je neplatná. Zároveň žiadal náhradu trov konania v sume 298,50 eur za súdny poplatok z veci samej a 33,- eur za návrh na vydanie predbežného opatrenia.

Navrhovateľ návrh vo veci samej odôvodnil tým, že má za to, že v napadnutej dražbe konanej dňa 6.5.2014 o 10,00 hod. došlo k porušeniu celého radu ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, najmä § 2 písm. a/, § 7 ods. 2, § 16 ods. 4, § 21 ods. 2,4,5, §10 ods.1, §12 ods. 1,2,3,4, dražba je neplatná aj vzhľadom na to, že záložný veriteľ, ako navrhovateľ dražby, v dražbe uplatnil pohľadávky v rozpore s § 7 ods. 2, 16, ods.3 zákona č. 527/2002 Z.z. z neplatných klauzúl, teda plnenie nedlhu, keďže tento bol splatený v celom rozsahu a zabezpečil iba formálne ohodnotenie

nehnutelností v rozpore s cenou miestne obvyklou, keď určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností na sumu 24.000 eur (čo predstavuje cca 66% z obvyklej ceny nehnuteľností) navrhovateľ nepovažuje za riadne splnenie si povinnosti v zmysle § 12 cit. zákona, k dodržaniu tohto ustanovenia by došlo vtedy, keby dražobník zaistil ohodnotenie predmetu dražby aspoň v cene 36.500,- eur, ktorá zodpovedá cene obvyklej v mieste a čase konania dražby (znalecký posudok 18/2006 - znalec H.. U. Q.), podľa navrhovateľa išlo iba o formálne konanie spočívajúce v zabezpečení ohodnotenia znaleckým posudkom, ktorý však nezabezpečil správne ohodnotenie nehnuteľností a má charakter spáchania zločinu v zmysle § 347 Trestného zákona ako vypracovanie nepravdivého znaleckého posudku. Záložná zmluva zo dňa 13.04.2006 uzatvorená medzi odporcom 1/ ako záložným veriteľom a AB - MARKET, U. O., so sídlom B. 1, V. ako záložcom, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím V XXXX/XXXX - VZ XXXX/XXXX je neplatná od samého počiatku, lebo v čase jej podpisu záložcami a záložným veriteľom neobsahovala náležitosti požadované zákonom a až po jej podpísaní a overení podpisu notárom, došlo k jej pozmeňovaniu technikou vpisovania chýbajúcich údajov ručne a dlh, ktorého plnenie bolo zaručené predmetnou záložnou zmluvou dlžník už splatil.

Navrhovateľ s návrhom na začatie konania vo veci samej zároveň podal aj návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým sa domáhal, aby súd odporcom 1/ a 2/ zakázal nakladať s nehnuteľnosťami, ktorých vlastníctvo je zapísané na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom V., katastrálny odbor, nachádzajúcimi sa v k.ú. V., obec V., okres V.: chata , súpisné č. XXX, postavená na pozemku parcela KN č. XXXX, na LV č. XXXX, ktorá je vo vlastníctve navrhovateľa o veľkosti podielu X/ X, na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom V., katastrálny odbor, nachádzajúcimi sa v k.ú. V., obec V., okres V.: pozemok parcela KN E č. XXXX/X trvalé trávnaté pozemky o výmere XXXmX, pozemok parcela KN E č. XXXX/X lesné pozemky o výmere XXXmX, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľa o veľkosti podielu XX/XXX realizáciou záložného práva na základe Záložnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX - V XXXX/XXXX-VZ XXXX/XXXX a to dražiť, predat' v dobrovoľnej dražbe, predat' tretím osobám, previesť na tretie osoby až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Uznesením zo dňa 22.05.2014 súd v súlade s § 74 ods. 1, § 76 ods. 1 písm. f/ a § 76 ods. 4 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej v texte len O.s.p.) nariadil predbežné opatrenie, ktorým zakázal nakladať s nehnuteľnosťami: chata, súpisné číslo č.XXX, postavená na pozemku parcela KN č. XXXX, ktorá je vo vlastníctve navrhovateľa o veľkosti podielu X/X, zapísaná na LV č. XXXX vedenom R. úradom V., katastrálny odbor, nachádzajúca sa v k.ú. V., obec V., okres V. a pozemok parcela KN E č. XXXX/X trvalé trávnaté porasty o výmere XXX m2, pozemok parcela KN E č. XXXX/X lesné pozemky o výmere XXX m2, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľa o veľkosti podielu XX/XXX, zapísané na LV č. XXXX vedenom R. úradom V., katastrálny odbor, nachádzajúce sa v k.ú. V., obec V., okres V. a to spôsobom: realizáciou záložného práva na základe G. zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX - č. V XXXX/ XXXX-VZ XXXX/XXXX dražiť, predat' v dobrovoľnej dražbe, predat' tretím osobám, previesť na tretie osoby až do skončenia konania vo veci samej sp. zn. 18C/18/2014. Rozhodnutie o trovách predbežného opatrenia súd ponechal rozhodnutiu vo veci samej.

Uznesením zo dňa 16.09.2014 súd rozhodol o žiadosti navrhovateľa o oslobodení od súdnych poplatkov tak, že navrhovateľovi podľa § 138 ods. 1 O.s.p. oslobodenie od súdnych poplatkov v konaní nepriznal.

Odporca 1/ sa k žalobnému návrhu vo veci samej písomne vyjadril podaním z 28.01.2015 následne doplneným poštou a to prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu. S návrhom nesúhlasil, žiadal ho v celom rozsahu zamietnuť. Vo svojom vyjadrení poukázal na to, že pokiaľ navrhovateľ tvrdí, že odporca 1/ cestou dobrovoľnej dražby uspokojuje neexistujúcu pohľadávku, táto pohľadávka v sume 14.016,57 eur bola uznaná dlžníkom U. O., narodeným XX.X.XXXX, G. XXX/XX, V. (nie navrhovateľom) a to jeho písomným podaním zo dňa 31.05.2013 a naviac bola priznaná odporcovi 1/ platobným rozkazom vydaným Okresným súdom Prievidza v konaní sp. zn. 9Rob/26/2012, právoplatným dňa 10.5.2013. K tvrdeniu navrhovateľa, že záložná zmluva, ktorou boli dotknuté nehnuteľnosti zaťažené záložným právom, je absolútne neplatným právnym úkonom odporca 1/ uviedol, že sa jednalo o platný právny úkon, ktorý v čase spísania predstavoval slobodnú a vážnu vôľu účastníkov. K určeniu neplatnosti podľa navrhovateľa nesprávne určenej hodnoty založených nehnuteľností v znaleckom posudku Ing. V. X. č. XXX/XXXX sa odporca 1/ vyjadril, že ak navrhovateľ poukazuje na znalecký posudok č. 18/2006 H.. U. Q. z roku 2006, kedy všeobecná hodnota nehnuteľností v dôsledku priaznivej finančnej situácie na trhu mohla byť celkom iná než v roku 2013, keby bol vypracovaný posudok H.. X., pričom hodnota nehnuteľností mohla by ovplyvnená pretrvávajúcimi dôsledkami finančnej krízy odporca 1/ je názoru, že

H.. V. X. ako znalec a odborne spôsobilá osoba si je vedomý dôsledkov prípadných nepravdivých údajov obsiahnutých v znaleckom posudku a odporca 1/ preto považuje ním vypracovaný znalecký posudok za správny. K tvrdeniu navrhovateľa, že došlo k porušeniu zákona o dobrovoľných dražbách odporca 1/ poukázal na skutočnosť, že na realizáciu dražby si vybral odborne spôsobilú osobu, ktorá s prihliadnutím k dĺžke pôsobenia na trhu a referenciám je schopná vykonať dobrovoľnú dražbu v súlade s právnym predpisom, k čomu by sa mal bližšie vyjadriť odporca 2/.

Odporca 2/ sa k žalobnému návrhu písomne vyjadril podaním z 28.01.2015, doručeným súdu dňa 2.2.2015 v ktorom uviedol, že odporca 2/ vykonával dražbu nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území V. (bližšie citovaných v texte vyššie), pričom k aktu dobrovoľnej dražby došlo, ale výsledkom konania jednotlivých kôl dražby bol nezájem o nehnuteľnosti i napriek opakovaným oznámeniam a viacnásobnej inzercii. K predaju nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby v zmysle zákona č. XXX/XXXX Z.z.o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov nedošlo a teda súčasný vlastník zostáva pre nezájem účastníkov dražby naďalej vlastníkom uvedených nehnuteľností. P. je povinný zo zákona č. XXX/XXXX Z.z. zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Znalec H.. V. X. je uznávaným znalcom. Dražobník si ho vybral na základe kvalitných referencií, odporúčania a akceptácie bankovými inštitúciami. Znalecké posudky H.. X. nikdy neboli krátené bankovými inštitúciami, za svojou prácou si stojí, dôkazom čoho sú znalecké posudky, ktoré za 6-ročnej spolupráce nikdy neboli spochybňované. Znalec vyhotovil znalecký posudok č. 239/2013 zo dňa 17.12.2013 podľa skutkového stavu v čase konania obhliadky s prihliadnutím na stav, kondíciu stavby. Dražobník sa nevyjadril k pravosti pohľadávky, na tento účel slúži vyhlásenia navrhovateľa dražby o spôsobilosti predmetu dražby a pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon dražby v zmysle ustanovenia § 7 ods. 2/ a § 16 ods. 4 cit. zákona. Podľa jeho vyhlásenia, pôžička nebola riadne a včas splatená a prostredníctvom Dodatku č. 1 zo dňa 28.07.2011, Dodatku č. 2 zo dňa 24.04.2012, Dodatku č. 3 zo dňa 4.07.2012 a Dodatku č. 4 zo dňa 13.09.2012 nastala splatnosť pôžičky dňa 30.09.2012. Ku dňu 14.11.2013 mal navrhovateľ dražby voči dlžníkovi pohľadávku vyplývajúcu zo zmluvy o pôžičke vo výške celkom 14.016,57 eur s príslušenstvom. Oprávnenosť nároku navrhovateľa dražby je potvrdená Platobným rozkazom Okresného súdu Prievidza zo dňa 14.03.2013, sp. zn. 9Rob/26/2012-27, právoplatným dňa 10.5.2013. Spoločnosť odporcu 2/ s najvyššou dôslednosťou postupuje a uskutočňuje dobrovoľné dražby podľa cit. zákona, odporca 2/ nepochybil, nakoľko plne postupoval v zmysle cit. zákona o dobrovoľných dražbách.

Súd vo veci nariadil pojednávanie na 25.03.2015, vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, navrhovaných svedkov, oboznámením listinnými dôkazmi a to výpisom z registra dobrovoľných dražieb Notárskej komory SR z 18.05.2014 druh registrácie: Oznámenie o dražbe, spisová značka NCRdr 2184/20014 č.l.17, oznámením o dobrovoľnej dražbe č.dražby 04/2014 z 31.03.2014 č.l.18-20, výpisom z registra dobrovoľných dražieb Notárskej komory SR z 18.05.2014 druh registrácie: Oznámenie o výsledku dražby, spisová značka NCRdr 3080/2014 č.l.21, oznámením o výsledku dobrovoľnej dražby č. 04/2014 konanej dňa 6.mája 2014 č.l.22-24, výpisom z registra dobrovoľných dražieb Notárskej komory SR z 18.5.2014 druh registrácie: Oznámenie o konaní opakovanej dražby, spisová značka NCRdr 3243/2014 č.l.24, oznámením o opakovanej dražbe, číslo dražby 04A/2014 zo dňa 13.05.2014 č.l.25-27, Záložná zmluva zo dňa 13.04.2006 č.l.28-29, znalecký posudok 239/2013 Ing. Pavla Jurkoviča č.l.31-32, znalecký posudok číslo 18/2006 H.. Antona Q. č.l.XX-XX, informatívny výpis z katastra nehnuteľností z LV č. XXXX a LV č. XXXX, zmluva o poskytnutí finančnej pôžičky zo dňa XX.XX.XXXX č.l.XX-XX, dodatok č. X k zmluve o pôžičke zo dňa XX.XX.XXXX zo dňa XX.XX.XXXX č.l.XX, dodatok č. X k zmluve o pôžičke zo dňa XX.XX.XXXX zo dňa 24.04.2012 č.l.40-41, dodatok č. 3 k zmluve o pôžičke zo dňa 13.04.2006 zo dňa 4.07.2012 č.l.42, návrh na výmaz záložného práva B XXXX/XXXX č.l.43, výpočet úhrad č.l.44 s tým súvisiace potvrdenky pokladničných operácií a príjmových pokladničných dokladov č.l.45-53, výpis zo živnostenského registra z 22.05.2014 č.l.55, výpis zo štatistického registra organizácií z 22.05.2014 č.l.56, výpis z obchodného registra z 22.05.2014 č.l.57, uznesenie z 22.05.2014 č.l.58, vyjadrenie odporcu 2/ č.l.59, žiadosť navrhovateľa o priznanie oslobodenie od povinnosti zaplatiť súdny poplatok z 28.07.2014 č.l.62, tlačivo pre zdokladovanie pomerov účastníka konania č.l.65-69, potvrdenie o výške starobného dôchodku navrhovateľa č.l.70, informatívny výpis z Katastra nehnuteľností z LV č. XXXX., XXXX, 6469, uznesenie z 16.09.2014 č.l.77, záložná zmluva z 18.04.2006 predložená Katastrálnym úradom správou katastra V. č.l.84-89, návrh navrhovateľa na odročenie pojednávania zo zdravotných dôvodov č.l.90, potvrdenie MUDr. P. Szedélyovej z XX.XX.XXXX č.l.91, zápisnica o odročení pojednávania z 21.01.2015 č.l.93-94, písomné vyjadrenie odporcu 1/ k návrhu č.l.100-101, spis zapožičaný s Katastrálneho úradu v Trenčíne, správa katastra Prievidza, sp. značka V XXXX/XX

č.l.103, potvrdenie o zdravotnom stave navrhovateľa č.l.104, písomné vyjadrenie odporcu 2/ č.l.105-106, doplnenie elektronického podania odporcom 1/ č.l.107-108, splnomocnenie č.l.109, platobný rozkaz č.k. 9Rob/26/2012-27 z 14.03.2013 vo fotokópii č.l.110, e-mailová žiadosť z 31.05.2013 o splátkový kalendár č.l.111, odpoveď na žiadosť o sprístupnenie informácií z 21.01.2015 č.l.115, listinné dôkazy predložené navrhovateľom dodatočne do spisu č.l.116, zápisnica z pojednávania dňa 25.03.2015 č.l.117-138, splnomocnenie č.l.141, vyjadrenie navrhovateľa z 25.05.2015 č.l.141b-142c, zápisnica z pojednávania dňa 25.05.2015 č.l.142-151, spis Okresného súdu Prievidza sp. zn. 9Rob/26/2012 na základe čoho mal zistený tento skutkový stav:

Dňa 06.05.2014 o 10.00 hod. sa na Notárskom úrade - Q.. Q. B. so sídlom E. XXX/X, V. odporcom 2/ ako dražobníkom konala na návrh odporcu 1/ ako navrhovateľa dražby dobrovoľná dražba č.XX/XXXX, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti v k.ú. V., zapísané na LV č. XXXX a XXXX a to chata , súpisné č. XXX, postavená na pozemku parcela KN č. XXXX, na LV č. XXXX, ktorá je vo vlastníctve navrhovateľa o veľkosti podielu X/X, na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, nachádzajúcimi sa v k.ú. V., obec V., okres V.: pozemok parcela KN E č. XXXX/X trvalé trávnaté pozemky o výmere XXXmX, pozemok parcela KN E č. XXXX/X lesné pozemky o výmere XXXmX, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľa o veľkosti podielu XX/XXX. Znaleckým posudkom č. XXX/XXXX, ktorý vypracoval H.. V. X. dňa 17.12.2013, bola určená všeobecná cena odhadu na sumu 24.000,- eur, suma ktorá bola zároveň sumou najnižšieho podania dobrovoľnej dražby. Dražba nebola úspešná a k predaju nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby v zmysle zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách nedošlo. Opakovaná dobrovoľná dražba č. 04A/2014 sa mala konať dňa 30.5.2014 o 9.30 hod. na notárskom úrade - Q.. Q. B., E. XXX/X, V., predmetom ktorej mali byť už vyššie identifikované nehnuteľnosti, pričom najnižšie podanie bolo stanovené na 18.000,- eur . Súd nariadil predbežným opatrením zákaz nakladania s nehnuteľnosťami ako predmetom dobrovoľnej dražby a to až do skončenia konania vo veci samej .

Dňa 13.04.2006 bola medzi Horským komposesorátom pozemkové spoločenstvo Prievidza a AB-MARKET, U. O. uzatvorená Zmluva o finančnej pôžičke, v zmysle bodu I. ktorej sa veriteľ zaviazal poskytnúť dlžníkovi pôžičku vo výške 1.000 000,- Sk s pevne dohodnutou úrokovou sadzbou za účelom prevádzkového úveru dlžníka. V bode II. tejto zmluvy bolo dohodnuté, že za účelom zabezpečenia splatenia pôžičky bolo zriadené záložné právo na nehnuteľnosť LV č. XXXX chata a LV č. XXXX byt v katastri V.. Pre prípad neuhradenia istiny bola v bode IV. tejto zmluvy dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 0,05% z dlžnej sumy. Zmluva bola podpísaná dlžníkom U. O., opatrená tiež pečiatkou AB MARKET - A.O., P., IČO: 30 424 836, za veriteľa P. B., predsedom výboru Horského komposesorátu pozemkové spoločenstvo Prievidza a členom jeho výboru H.. X. O.. Dňa 28.07.2011 bol medzi Horským komposesorátom pozemkové spoločenstvo Prievidza a AB-MARKET, Anton Budinský uzatvorený Dodatok č. 1 k zmluve o pôžičke zo dňa 13.04.2006, v zmysle ktorého zmluvné strany dohodli nový termín splatnosti pôžičky do 13.04.2012. Dňa 24.04.2012 bol medzi Horským komposesorátom pozemkové spoločenstvo Prievidza a AB-MARKET, U. O. uzatvorený Dodatok č. 2 k zmluve o pôžičke zo dňa 13.04.2006, v zmysle ktorého zmluvné strany dohodli nový termín splatnosti pôžičky do 31.05.2012. Dňa 04.07.2012 bol medzi Horským komposesorátom pozemkové spoločenstvo Prievidza a AB-MARKET, U. O. uzatvorený Dodatok č. 3 k zmluve o pôžičke zo dňa 13.04.2006, v zmysle ktorého zmluvné strany dohodli nový termín splatnosti pôžičky do 31.08.2012.

Dňa 13.04.2006 bola medzi Horským komposesorátom pozemkové spoločenstvo Prievidza a AB-MARKET, U. O. uzatvorená Záložná zmluva ohľadne zriadenia záložného práva k nehnuteľnostiam na zabezpečenia poskytnutej pôžičky. Podľa bodu I. tejto zmluvy záložca U. O. je vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej Katastrálnym úradom, správou Katastra v V., Odbor katastrálny úrad na LC č. XXXX k.ú. V., parcela č. XXXX - chata, LV č. XXXX k.ú. V. - časť B. J., parcela č. XXXX o výmere XXX m2, spoluvlastnícky podiel XX/XXXX. G. S. Q. a Q. Q., LV č. XXXX k.ú. V. parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvorcia, súpisné č. XXXXX, XXXXX - obytná budova podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 70/5831, podľa Záložnej zmluvy zavkladovanej dňa 20.04.2006 a predloženej súdu Katastrálnym úradom správou katastra Prievidza (č.l.84-89) doplnenej o údaj byt. č. X vo vchode XX na 4. poschodí v podiele X/X. Podľa bodu II. tejto zmluvy záložný veriteľ uzatvoril zmluvu o finančnej pôžičke a požičal firme AB-MARKET, U. O. čiastku 1.000 000,- Sk, pričom k zabezpečeniu tejto pohľadávky záložca zakladá nehnuteľnosti v bode I. zmluvy a zriaďuje tým záložné právo v prospech záložného veriteľa, ktorý nehnuteľnosť do zálohy preberá.

Podľa bodu VI. zmluvy ak dlžník nebude plniť zmluvné podmienky dohodnuté v zmluve o pôžičke pristúpi záložný veriteľ k uplatneniu záložného práva v súlade s § 151 f Občianskeho zákonníka. Podľa bodu IX. zmluvy záložné právo vyplývajúce z tejto zmluvy zanikne splatením pohľadávky podľa zmluvy o pôžičke, pričom záložný veriteľ sa zaviazal, že do 15 dní od splatenia pôžičky zabezpečí výmaz záložného práva na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor. Zmluva bola vlastnoručne podpísaná dlžníkom U. O., Q. Q., S. Q. a za záložného veriteľa P. B. a H. X. O..

H.. V. X. vypracoval pre účel dobrovoľnej dražby znalecký posudok číslo 239/2013, ktorým stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX, OÚ v V. (chata č. XXX na parc.č. XXXX vrátane príslušenstva v k.ú. V.), zadávateľom tohto posudku bol dňa XX.XX.XXXX H. plus, spol. s r.o., úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu chaty č. XXX na parc. č. XXXX s príslušenstvom, k.ú. V.. G. posudok bol vypracovaný k XX.XX.XXXX a nehnuteľnosť bola ohodnotená k XX.XX.XXXX. G. určil všeobecnú hodnotu chaty č. XXX na parc.č. XXXX vrátane prístrešku a vonkajších úprav v celkovej hodnote 24.037,25 eur, po zaokrúhlení na sumu 24. 000,- eur.

H.. U. Q. vypracoval pre účel zriadenia záložného práva ku dňu 09.03.2006 znalecký posudok č. XX/XXXX vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a to chaty ev. č. XX/X na parc.č. XXXX s príslušenstvom a pozemok parc.č. XXXX podľa LV č. XXXX v k.ú. V. a určil k XX.X.XXXX všeobecnú hodnotu chaty na sumu 949 671, 14 Sk, vonkajších úprav 109 662,36 Sk a trvalých trávnych porastov 11 063,87 Sk.

Návrhom na výmaz záložného práva B XXXX/XXXX z 04.07.2012 požiadal odporca 1/ Katastrálny úrad Trenčín, Správu katastra Prievidza o výmaz záložného práva zapísaného na LV č. XXXX v časti C - ľarchy pod O Na byt č. XX/X - záložné právo v prospech Horského komposesorátu, pozemkové spoločenstvo V. na základe záložnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX - pod O XXXX/XXXX-VZ XXXX/XXXX.

Z informatívneho výpisu z Katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. XXXX mal súd preukázané, že chata, súpisné č. XXX, postavená na pozemku parcela KN č. XXXX je vlastníctvom U. O., narodeného XX.XX.XXXX, bytom Ul. S.D. č. XX/X, V. v spoluvlastníckom podiele X/X, titulom nadobudnutia bola P. zmluva zo dňa 19.2.2009 - B XXX/XXXX.V časti C ľarchy je zriadené záložné právo v prospech Horského komposesorátu pozemkové spoločenstvo Prievidza na základe záložnej zmluvy zo dňa 13.04.2006.

Z informatívneho výpisu z Katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. XXXX mal súd preukázané, že trvalé trávne porasty o výmere XXXmX, parc.č. XXXX/X a lesné pozemky o výmere XXXmX parc.č. XXXX/X sú podľa zápisu bodu XX LV v spoluvlastníckom podiele XX/XXX vlastníctvom U. O., narodeného XX.XX.XXXX, bytom Ul. S.D. č. XX/X, V. v spoluvlastníckom podiele X/X, titulom nadobudnutia bola Darovacia zmluva zo dňa 19.2.2009 - B XXX/XXXX.V časti C ľarchy je zriadené záložné právo na podiel 39/900 vo vlastníctve U. O. v prospech Horského komposesorátu pozemkové spoločenstvo Prievidza na základe záložnej zmluvy zo dňa 13.04.2006.

Z e-mailovej žiadosti o splátkový kalendár zo dňa 31.05.2013 z adresy a@b.c <mailto:a@b.c> zaslanej na a@b.c vyplýva, že U. O. žiadal o splátkový kalendár na sumu 14 016,57 eur , ktorú sumu dlží navrhovateľovi, vec je vedená na súde pod spisovou značkou 9Rob/26/2012. V texte je uvedené, že pisateľ žiadosti sa dostal do zlej finančnej situácie, splatil sumu 22.000,- eur a zostáva splatiť horeuvedená suma. Vybavuje si úver v banke a bol by rád, keby mu do vybavenia úvere bolo umožnené dlžnú sumu splácať v splátkach.

Zo spisu Okresného súdu Prievidza sp. zn. 9Rob/26/2012 bolo preukázané, že na základe návrhu na vydanie platobného rozkazu z 12.11.2012, doručenej Okresnému súdu dňa 22.11.2012 bol po čiastočnom späťvzati návrhu v časti žiadaného úroku z omeškania zo sumy 14.016,57 eur od 01.10.2012 do zaplatenia dňa 14.03.2013 vydaný platobný rozkaz, ktorým bola odporcovi U. O., narodenému XX.X.XXXX, bytom G. XXX/XX, XXXXX V. uložená povinnosť zaplatiť navrhovateľovi v predmetnom konaní t.j. Horskému komposesorátu pozemkové spoločenstvo Prievidza, IČO: 17 060 206, so sídlom Hviezdoslavova 3, Prievidza sumu 14 016,57 eur s úrokom z omeškania vo výške 8,75% ročne zo sumy 14.016,57 eur od 01.10.2012 do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania.

Súd vypočul navrhovateľa, ten súdu uviedol, že synovi dal na kúpu chaty aj pozemkov peniaze a dohodol sa s ním, že syn kúpnu zmluvu podpíše a potom tieto nehnuteľnosti prepíše na neho. Na navrhovateľa boli tieto nehnuteľnosti prepísané podľa jeho vyjadrenia v roku 2012 a žalobný návrh na súd podal z dôvodu, že nechce prísť o svoj majetok. Navrhovateľ vo výpovedi potvrdil, že on nebol účastníkom záložnej zmluvy. O prebiehajúcej dražbe sa dozvedel z listín, jemu doručených poštou v roku 2013, pričom uviedol, že v čase keď tieto nehnuteľnosti on nadobudol do vlastníctva (v rozpore s predchádzajúcou výpoveďou navrhovateľ udáva rok 1991) vedomosť o zriadenom záložnom práve na týchto nehnuteľnostiach nemal.

Zástupca navrhovateľa na pojednávaní dňa 25.03.2015 uviedol, že odporca 2/ nezabezpečil zverejnenie listiny na obecnej tabuli v zákonom predpísanej lehote a to po dobu najmenej 15 dní pred dražbou, k tejto skutočnosti navrhol v konaní vypočuť prednostu Mestského úradu Prievidza X.. K. I., ktorý vystavil potvrdenie za obec alebo iného svedka, povereného obcou k podaniu svedectva k zverejneniu dražobnej vyhlášky na tabuli obce. Ako ďalšie dôkazy navrhol spis Okresného súdu Prievidza sp. zn. 9Rob/26/2012, vypočutie svedkov Q. Q. a S. Q., vyžiadanie katastrálneho zväzku k vkladovému konaniu V XXXX/XX, LV XXXX, LV XXXX, tiež šetrenie, ktorí zamestnanci mohli vykonať vlastnou rukou zmenu v záložnej zmluve z 13.04.2006 po podaní návrhu na vklad, kto z pracovníkov katastrálneho úradu, správy katastra V. takéto znamenie ruky (podpis) používa. Ďalej navrhol, aby súd vyžiadal do konania spisy tunajšieho súdu, ktorých účastníkom je odporca 1/ a to z dôvodu, že sa javí, že odporca 1/ je pôžičková spoločnosť, a z ich strany sa tak jednalo o zastierací právny úkon spotrebiteľskej pôžičky, keď odporca 1/ ako záložný veriteľ vyžadoval v záhlaví pre identifikáciu dlžníka ako podnikateľa a neurčito uvedený účel použitia finančných prostriedkov, pričom sám štatutárny zástupca odporcu 1/ uviedol, že uzavreli 7 alebo 8 takýchto zmlúv. Na pojednávaní dňa 25.05.2015 zástupca navrhovateľa uviedol čo do naliehavého právneho záujmu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, že z už existujúcej judikatúry Najvyššieho súdu a Ústavného súdu vyplýva, ak sa jedná o namietanie porušenia zákona o dobrovoľných dražbách, má navrhovateľ vždy naliehavý právny záujem na vydaní súdneho rozhodnutia, naliehavý právny záujem je daný aj vtedy, keď je dražba neúspešná, pretože inak by sa nebolo možné ubrániť proti nákladom spojeným s neúspešnou dražbou, ktorá prebehla v rozpore so zákonom o dobrovoľných dražbách, nakoľko o neplatnosti dobrovoľnej dražby nemožno rozhodnúť v inom konaní, iba v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby a ani v konaní o vydanie bezdôvodného obohatenia by nemohol súd rozhodnúť o neplatnosti dražby ako o predbežnej otázke. Ak by súd nerozhodol o neplatnosti dražby, resp. rozhodol, že na takom rozhodnutí nemá navrhovateľ naliehavý právny záujem, tak by sa mohol dražobník uspokojovať za úkony za dražbu, ktorá je inak neplatná. Čo sa týka znaleckého posudku, navrhovateľ má naliehavý právny záujem na vydaní rozhodnutia, že je tento znalecký posudok neplatný, nakoľko v ňom bola neplatne stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti, nakoľko zákon o dobrovoľných dražbách určuje povinnosť dražobníka zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby ak sa jedná o nehnuteľnosti v súlade s cenou obvyklou v mieste konania dražby. A keďže miesto konania dražby nebolo zhodné s výskytom nehnuteľnosti, ale miestom konania dražby bola 32 km vzdialená obec, kde sa nedá predpokladať, že sú rovnaké ceny nehnuteľností, ako v mieste, kde sa dražené nehnuteľnosti nachádzajú, tak je preukázané, že dražobník nezabezpečil ohodnotenie predmetu dražby v súlade s požiadavkami zákona, teda aj dražba konaná na základe nezákonného znaleckého posudku je neplatná. Vyslovenie, že navrhovateľ nemá naliehavý právny záujem na takomto určení má za následok, že súd týmto pozbavil navrhovateľa práva, aby jeho vec bola prejednaná pred súdom. Čo sa týka pravosti pohľadávky, z vypočutia dlžníka je navrhovateľovi známe, že dlžník podal odpor proti platobnému rozkazu a tento nebol prejednaný. Dlžník svoj odpor voči platobnému rozkazu odôvodňoval tým, že veriteľ si uplatnil voči nemu ako istinu úroky a pokuty, ktoré zaťažil úrokom z omeškania a to takým postupom, že k nesplatenej istine prirátal tieto pokuty a úroky, preto je platobný rozkaz nezákonný, pretože nemožno priznať úrok z úroku ani úrok z pokút. Už zo samotného návrhu veriteľa a listinných dôkazov, ktoré k nemu pripojil vo svojom návrhu je zrejmé, že to urobil a takto si istinu dlhu vypočítal. Pretože tu vzniká rozpor medzi poznatkami, ktoré má navrhovateľ a spisom tunajšieho súdu o platobnom rozkaze žiada zástupca navrhovateľa, aby súd pojednávanie prerušil a odročil, lebo súd neprejednával odpor dlžníka voči platobnému rozkazu, resp. nie je zrejmé z akého dôvodu sa nevyrovnal s odporom a nerozhodol o ňom. Čo sa týka záložnej zmluvy, niet pochyb o tom, že bola pozmeňovaná a neexistuje dôkaz, že k takému pozmeňovaniu došlo so súhlasom záložcu, resp. neexistuje dôkaz o tom, že, k pozmeňovaniu došlo so súhlasom záložného veriteľa. Pričom, aby takto pozmenená zmluva bola spôsobilá na zápis do katastra nehnuteľností, tieto zmeny by museli byť vykonané za prítomnosti zúčastnených strán a podpis vlastníka nehnuteľnosti by musel byť overený. Predurčujúcou otázkou je neplatnosť úverovej zmluvy a jej dodatkov. Zmluvu o finančnej pôžičke, na

ktorú nadväzuje napadnutá záložná zmluva, je potrebné posudzovať podľa zákona platného v čase jej uzatvorenia v roku 2006, kde v § 53 ods. 3 Občianskeho zákonníka nebola bližšie definovaná osoba, ktorá je považovaná za spotrebiteľa. Iba bolo uvedené, že osoba bez prívlastku. Takže z toho ohľadu zmluvu o finančnej pôžičke je potrebné považovať za spotrebiteľskú, lebo ju uzatvorila osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekonala v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Z formulácie zmluvy o finančnej pôžičke zo dňa 13.04.2006 ohľadne účelu poskytnutia finančnej pôžičky za nasledovných podmienok: Finančná pôžička sa poskytuje za účelom prevádzkového úveru dlžníka, aj z výpovede štatutárnych zástupcov odporcu 1/ počas pojednávania vyšlo najavo, že účel použitia finančnej pôžičky bol definovaný ako zmluvná podmienka, ktorá nebola individuálne dojednaná, ale bola to štandardná podmienka typovej zmluvy, čo vyplynulo z tvrdení štatutárov odporcu 1/, ktorí zhodne vypovedali, že za rovnakých podmienok typovej zmluvy poskytoval viac pôžičiek (6-7) a to iba za podmienok definovaných: „finančná pôžička sa poskytuje za účelom prevádzkového úveru dlžníka“. Máme za to, že táto podmienka bola naformulovaná odporcom 1/ ako dodávateľom za účelom obchádzania zákona o spotrebiteľských úveroch, aby sa týmto dodávateľ vyhol posúdeniu zmluvného vzťahu ako spotrebiteľskej zmluvy, preto je taká podmienka neplatná v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka a pre navrhovateľa ako spotrebiteľa nie je záväzná. Motiváciou na uzavretie týchto zmlúv o pôžičke takou formou, aby ich nemohla posúdiť Slovenská obchodná inšpekcia v súlade so zákonom o spotrebiteľských zmluvách sa javí tá skutočnosť, ktorá vyšla najavo počas pojednávania, že odporca 1/ nekonal v rámci svojej podnikateľskej činnosti, lebo na poskytovanie pôžičiek nemal povolenia a jeho činnosť má charakter nedovoleného podnikania. Táto technika je známa ako použitie zdanlivo dovoleného prostriedku na dosiahnutie nelegitímneho cieľa. Máme za to, že je preukázané, že zmluvná podmienka definovaná slovným spojením „finančná pôžička sa poskytuje za účelom prevádzkového úveru dlžníka“, je zmluvná podmienka, ktorá nebola individuálne dojednaná, resp. odporca 1/ nepreukázal, že bola individuálne dojednaná a navrhovateľ má za to, že uvedené slovné spojenie nemôže slúžiť ani ako dôkazný prostriedok o spôsobe použitia finančnej pôžičky, lebo existencia takého slovného spojenia, ktoré je súčasťou typovej zmluvy bez ďalšieho, že išlo o dojednanie, o ktorom by bol navrhovateľ ako spotrebiteľ informovaný a mohol s ním vyjadriť súhlas či nesúhlas. Z výpovede štatutárnych zástupcov odporcu 1/ vyšlo najavo, že túto podmienku nemohol spotrebiteľ dojednať. Pred podpisom si navrhovateľ nemal možnosť napadnuté zmluvy prečítať tak, aby veci porozumel spôsobom, že by si uvedomil, že sa jedná o iný, než spotrebiteľský úver, resp. pôžičku na osobnú spotrebu s poukazom na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove zo dňa 28.09.2011 sp. zn. 3Co/3/2011, ktorý rozhodol, že neplatná je taká úverová zmluva, ktorá má známky zneužitia ľahkovážnosti alebo núdze spotrebiteľa zo strany veriteľa. Nerozvážnosť konania spotrebiteľa a zneužitie nerozvážnosti a núdze spotrebiteľa dodávateľom možno odvodiť z toho, že dodávateľ nezaujímal, z akých príjmov dlžník svoj dlh splatí v jedinej splátke vo výške 1.000 000,- Sk, nakoľko v zmluve bolo dojednané, že počas pôžičkového vzťahu patrí iba úrok a celú dlžnú sumu musí splatiť v jedinej splátke. Týmto sa zaberá Krajský súd v Trenčíne rozhodnutím zo 14.09.2010 sp.zn. 16Cbo/208/2009, ktorý vyslovil, že je v rozpore s dobrými mravmi požadovať od dlžníka, aby platil v mesačných splátkach iba úrok a až v poslednej 13-tej splátke zaplatil celú istinu dlhu, ktorú so svojich príjmov nijako nemohol zaplatiť ak dodávateľ nepreukázal, že zistil na strane odberateľa príjmy, z ktorých by mohol poslednú splátku 33 193 eur zaplatiť. Čo sa týka finančných plnení, tak dlžník prevzal plnenie 33 193,- eur a celkovo zaplatil 40 766,- eur, čiže úver preplatil sumou 7 573,- eur, teda nie je čo by v dražbe mal veriteľ uspokojovať vzhľadom na to, že zmluvu o pôžičke je potrebné považovať za absolútne neplatnú, prípadne bezúročnú a bez poplatkov. Zástupca navrhovateľa žiadal žalobnému návrhu vyhovieť.

Právny zástupca odporcu 1/ na pojednávaní uviedol, že žalobný návrh má charakter určovacej žaloby, kedy pre úspech účastníka je nevyhnutné, aby tento preukázal naliehavý právny záujem na podaní určovacej žaloby, nakoľko § 80 písm. c/ O.s.p. stanovuje, že žalobou je možné určiť, či tu právny vzťah alebo právo je, alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Odporca 1/ uviedol, že sa plne stotožňuje s predbežným právnym názorom súdu vysloveným na pojednávaní, pokiaľ ide o posúdenie nároku č. 1 uplatneného žalobou v tomto konaní, teda o určenie neplatnosti dražby, nakoľko odporca 1/ je toho názoru, že navrhovateľ neuniesol dôkazné bremeno, čo do preukázania naliehavého právneho záujmu na podaní takejto žaloby. Ďalej odporca 1/ zotrval na tvrdení, že v procese prípravy a priebehu dražby boli dodržané jednak ním, ako aj dražobnou spoločnosťou príslušné ustanovenia právneho predpisu, preto nie je daný žiadny dôvod pre určenie dražby ako neplatnej. K nároku č. 2 žalobného návrhu, teda určeniu, že znalecký posudok použitý v priebehu dražby má byť neplatný preto, že bola neplatne určená všeobecná hodnota dražených nehnuteľností, odporca 1/ opakovane zotrval na tvrdení, že znalec riadne zapísaný v zozname znalcov vypracoval znalecký posudok ako

odborne spôsobilá osoba a teda nie je dôvod pochybovať o správnosti a zákonnosti postupu znalca pri vypracovaní tohto posudku. K 3. výroku žalobného návrhu a teda určení absolútnej neplatnosti záložnej zmluvy, na základe ktorej bola napadnutá dražba vykonaná, keď navrhovateľ podporne uvádza, že rovnako absolútne neplatnou je zmluva o finančnej pôžičke na základe ktorej, resp. v spojení s ňou, bola podpísaná aj predmetná záložná zmluva, odporca 1/ popiera, že by sa jednalo medzi ním a pôvodným dlžníkom U. O. ml., nar. 1962 o právny vzťah, ktorý má znaky spotrebiteľského vzťahu. Odporca 1/ opakovane uvádza, že žiadny z jeho zamestnancov ani osôb, ktoré prišli do styku z napadnutou záložnou zmluvou, nevykonali zásahy do nej a nie je mu známe, kto takýto zásah vykonal, pričom na pojednávaní predložil odporca 1/ súdu zmluvu a to bez zásahov treťou osobou a preto si žiadne zásahy do nej vo vyhotovení predloženom zástupcom navrhovateľa nevie vysvetliť. Z obsahu napadnutej zmluvy o finančnej pôžičke je nepochybné, že peňažné prostriedky nemali slúžiť osobnej potrebe dlžníka, mali byť použité na revitalizáciu resp. štart jeho podnikania tak, ako to vyplynulo zo svedeckých výpovedí vypočutých svedkov, najmä svedka pána O.. Z uvedených výpovedí svedkov bolo preukázané, že odporca 1/ sa v čase uzavretia zmluvy o finančnej pôžičke zaujímal o majetkové a príjmové pomery pôvodného dlžníka U. O. ml. nar. XXXX, kedy menovaný svedok potvrdil, že sám opakovane navštívil jeho prevádzku, kde zistil 10-11 zamestnancov pracujúcich u dlžníka, zodpovedajúce materiálové zásoby, nebol teda dôvod pochybovať o solventnosti resp. schopnosti vrátiť poskytnutú pôžičku. Na právny vzťah založený napadnutou zmluvou o finančnej pôžičke, nie je možné, tak ako to tvrdí navrhovateľ, aplikovať ustanovenie § 53 Občianskeho zákonníka, jednalo sa totiž o štandardnú peňažnú pôžičku s poukazom na vlastný charakter subjektu veriteľa, teda že sa jedná o pozemkové spoločenstvo vzniknuté a fungujúce podľa osobitného predpisu, ktorého nosnou činnosťou je hospodárenie na spoločnej nehnuteľnosti jeho členov a nikdy sa ako podnikateľskou činnosťou nezaoberal poskytovaním pôžičiek. Akákoľvek pôžička bola poskytnutá alebo rodinnému príslušníkovi člena pozemkového spoločenstva alebo osobe, za ktorú sa takýto člen osobne zaručil, tzn. že takáto činnosť mala charakter výpomoci jednotlivým subjektom na ich podnikanie a nie charakter podnikania odporcu 1/. Čo sa týka samotnej záložnej zmluvy s poukazom na ustanovenie § 70 ods. 2 Katastrálneho zákona, v zmysle neho, údaj o vlastníctve, resp. iné údaje zapísané v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva sú hodnoverné a záväzné, pokiaľ sa nepreukáže opak. Za také je potrebné považovať aj zapísané záložné právo v časti C ľarchy zapísané na LV č. XXXX vedeného Katastrálnym odborom Okresného úradu v V. pre KÚ V., pričom akákoľvek listina, predložená vtedajšej Správe katastra (dnešnému Katastrálnemu odboru OÚ) je podrobená skúmaniu odborne vzdelaných osôb, ktorí v procese vkladového konania skúmajú súlad obsahu predloženej listiny so zákonom a vklad resp. zápis je vykonaný až vtedy, ak nie je zistený rozpor medzi obsahom listiny a právnym predpisom. To, že napadnutá záložná zmluva prešla takýmto procesom a záložné právo na príslušnom LV bolo vyznačené, považuje odporca 1/ za jeden z rozhodujúcich dôkazov platnosti a spôsobilosti napadnutej záložnej zmluvy. Pokiaľ ide o tvrdenie navrhovateľa o tom, že zmluvy dlžník uzatváral v časovej tiesni bez toho, aby bolo možné posúdiť ich obsah, odporca 1/ opakovane poukázal na výsluch svedkov p.B. a p. O., najmä svedka p. O., ktorý jasne a zrozumiteľne popísal proces, ktorý predchádzal uzavretiu akejkoľvek zmluvy s treťou osobou, pričom z jeho výpovede vyplynulo, že pôvodný dlžník U. O. ml. nar. 1962 mal dostatočný priestor na posúdenie obsahu zmluvy o finančnej pôžičky pred jej podpisom. Pokiaľ sa jedná o podpis záložnej zmluvy, je možné predpokladať rovnaký postup. Z výsluchu samotného navrhovateľa na predchádzajúcom pojednávaní vyplynulo, že tento je dezorientovaný v prejednávanej veci, nakoľko mu nie sú známe ani základné údaje týkajúce sa zostatku finančnej pôžičky, ba dokonca ani rok nadobudnutia vlastníckeho práva dražených nehnuteľností. Vzhľadom k tomu, že navrhovateľ neunesol dôkazné bremeno viazuce na ňom, čo do jednotlivých navrhovaných výrokov obsiahnutých v žalobnom návrhu, čo do výroku 1 a 2 nie je daný naliehavý právny záujem na požadovanom určení a čo do výroku 3 týkajúceho sa absolútnej neplatnosti záložnej zmluvy je z vyššie uvedených dôvodov zmluva platným právnym úkonom. Z vyššie uvedených dôvodov odporca 1/ navrhol žalobný návrh v celom rozsahu zamietnuť a zaviazat' navrhovateľa k náhrade trov tohto súdneho konania ako aj trov právneho zastúpenia, vyčíslených v zákonnej lehote.

Odporca 2/ v zastúpení štatutárnym zástupcom sa na pojednávaní vyjadril k žalobnému návrhu najmä k namietanému miestu konania držby, ktoré podľa neho nijako nesúvisí s miestom ohodnotenia nehnuteľností. Z hľadiska úspory nákladov sa dražby nehnuteľností nachádzajúcej v katastrálnom území Prievidza konajú v sídle notárskeho úradu v V., čím vznikajú nulové náklady na zabezpečenie priestoru pre konanie dobrovoľnej dražby. Ku dňu pojednávania t.j. k 25.05.2015 sa dražobník „obohatil“ o zhruba 600 eur nákladov, ktoré do dnešného dňa neboli uhradené ani navrhovateľom ani z výťažku dražby, keďže od dražby bolo upustené na základe opatrenia súdu. Stanovisko k vyjadreniu v lehote

doručovania písomností upravuje Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov konkrétne v § 22 ods. 4 tohto zákona, ktorý jasne hovorí, že v lehote najmenej 10 dní pred začatím opakovanej dražby zašle dražobník oznámenie o opakovanej dražbe aj osobám podľa § 17 ods. 5 cit. zákona. Dražobník si neuplatňuje žiadne osobné právo, ako tu bolo prezentované a ako to vykladá navrhovateľ, ale postupuje v zmysle Zákona č. 527/2002 Z.z. o o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, preto navrhol, aby súd žalobu zamietol vo všetkých bodoch.

Súd vypočul svedka P. B., ktorý súdu opísal priebeh uzatvárania zmluvy o finančnej pôžičke a záložnej zmluvy z 14.03.2006. Súdu uviedol, že odporca 1/ zohľadnil návrh dlžníka U. O. ml. ohľadom výšky úroku, pričom predmetom zálohu bol byt a chata v obci B. J.. Vec bola prejednaná vo výbore odporcu 1/ za účasti dozornej rady. Dlžník pri podpise zmlúv nevyjadril výhrady k textu. Svedok uviedol, že podobných zmlúv bolo uzavretých pravdepodobne 7 alebo 8, väčšinou na pomoc pre reštart podnikania. Svedok sa k pozmeňovaným zmluvám, kto tieto úkony v zmluvách urobil a dopisoval do nich údaje rukou vyjadriť nevedel, pričom nemal vedomosť, že by takéto úkony robil odporca 1/. Svedok uviedol, že za odporcu 1/ tieto zmluvy on podpisoval v podobe bez vpisov, teda s údajmi a textom písanými strojom.

Súd vypočul svedka H. X. O., ktorý súdu opísal priebeh uzatvárania zmluvy o finančnej pôžičke a záložnej zmluvy z 14.03.2006 a okolnosti, ktoré tomu predchádzali. Uviedol, že pôžička bola poskytovaná na základe minimálne ústnej žiadosti, potom žiadosť prejednaná dozorná rada, zisťovala sa spravidla hodnovernosť žiadateľa a účel, na ktorý sa požičiava. Zmluvy písomne vyhotovoval právny zástupca X. B. po tom, čo ich jednodhlasne odsúhlasil 5-členný výbor a 3-členná dozorná rada. Koncept zmlúv sa vzájomne medzi zmluvnými stranami konzultoval pred ich podpisom, p. U. O. ml. mal priestor oboznámiť sa pred podpisom s ich obsahom, nemal výhrady k ich textu a mal dostatočný priestor X alebo 3 dni aby sa tiež prípadne poradil so svojim právnikom predtým, ako zmluvy podpíše. Svedok nevedel uviesť kto text zmlúv modifikoval, uviedol, že p. U. O. ml. bola pôžička poskytnutá na podnikateľskú činnosť v stolárstve, pričom mu odporca 1/ dodával drevo a sám p. O. ml. im uviedol, že má zákazky a že pôžičku bude splácať. V čase poskytnutia pôžičky svedok uviedol, že ho považovali za dôveryhodného partnera. Splácanie poskytnutých pôžičiek sledoval ekonóm odporcu 1/, ktorý všetko riadne vykazoval, teda všetky zrealizované splátky. Svedok spochybnil podpísanie zmlúv s vykonanými vpismi, pretože ak by sa zmluva už vypracovaná menila v texte vpismi do nej, opatrili by takto vložený text ešte svojimi podpismi pri tomto dopĺňanom texte. Svedok uviedol, že vykonali obhliadku dielne p. O. ml., išlo o fungujúcu prevádzku, kde v tom čase pracovalo 10-11 ľudí, materiálová skládka bola tiež dobrá v čase žiadosti o pôžičku. Pôžičku mu poskytovali prevodom na účet.

Súd vypočul svedka U. O. ml. (narodený 14.4.1962), ktorý súdu opísal priebeh uzatvárania zmluvy o finančnej pôžičke a záložnej zmluvy z 14.03.2006 a okolnosti, ktoré tomu predchádzali. Uviedol, že zmluvu a všetko k tomu pripravil odporca 1/, navrhovali mu, čo má byť predmetom zálohu, potom zmluvu podpísali a vyplatili mu peniaze na súkromné účely, na ktoré pôžičku žiadal, lebo sa rozviedol a potreboval vyplatiť dlhy. V zmluve je síce ako účel uvedený prevádzkový úver dlžníka, takto to odporca 1/ do zmluvy uviedol, a on to takto podpísal. Odporca 1/ s ním bezproblémovo komunikoval, nemali medzi sebou žiadne problémy, vzájomne sa na texte aj účele úveru takto dohodli, pričom išlo o peniaze, s ktorými si on ako dlžník mohol robiť čo chcel a mal len povinnosť ich splatiť. K dopisovanému textu zmluvy o pôžičke a záložnej zmluvy uviedol, že v takejto podobe zmluvy nepodpísal ani do nich on nič nevpisoval a nevedel uviesť, kto takéto doplnenie urobil. Vlastnícke právo k chate previedol na otca, nemal na to písomný súhlas odporcu 1/ ale odporca 1/ konkrétne p. O. o prevode vedel, konzultovali zmenu vlastníka k predmetu zálohu pričom sa dohodli, že sa vlastne nič nemení, keďže tarcha na LV ku chate ostáva. Svedok uviedol, že si všetky záväzky voči odporcovi 1/ plnil, o zostatku pohľadávky nemal presnú vedomosť. Nepoprel, že žiadosť (č.l. 111 spisu) prípadne niečo v tomto zmysle odporcovi 1/ napísal. Svedok ďalej uviedol, že si myslel, ak odporcovi 1/ v hotovosti vyplatí 22.000,- eur nebude mu odporca 1/ rátať aspoň úroky tak ako v banke, keďže išlo z jeho strany o veľký jednorázový vklad. Nemal vedomosť ako odporca 1/ dospel ku konečnej dlžnej sume, do ktorej bola zarátaná pokuta. Svedok uviedol, že odporcovi 1/na pôžičke splatil 38.000,-eur, pričom text zmlúv pripravil odporca 1/, on overil podpisy na nich a priniesol ich odporcovi 1/, ktorý ich zanesol na správu katastra. Zmluvy po prvýkrát čítal, keď ich odporca 1/ pripravil a to pred ich podpisom. Na oboznámenie sa s ich obsahom mal cca 5 minút spolu na obe zmluvy.

Podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku 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 § 12 ods. 1 veta prvá zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov.

Podľa § 21 ods. 2, prvá a druhá veta zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 12b) v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty.

Podľa § 22 ods. 1 zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách Opakovaná dražba sa uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom; dražobník v tom prípade nemusí zaistiť nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do desiatich dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyznení o zmarení dražby.

Podľa § 36b ods. 1 zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách dražby, o ktorých vykonaní bola uzavretá zmluva pred 1. júnom 2014, sa dokončia podľa predpisov účinných od 1. júna 2014.

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

Podľa § 151b ods. 1 Občianskeho zákonníka záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na hnutelnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona.

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

Súd vychádzajúc zo skutkových zistení v predmetnej veci a zhodnotiac vykonané dôkazy, opierajúc sa o citované ustanovenia zákona v konaní ďalšie účastníkmi navrhované dôkazy nevykonal a návrh v celom rozsahu zamietol. Dospel k záveru, že vo vzťahu k prvým dvom nárokom žalobného návrhu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 06.05.2014 o 10.00 hod. v zmysle oznámenia o dražbe č. 04/2004 a o určenie neplatnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa znaleckého posudku H.. V. X. a neplatnosti znaleckého posudku 239/2013 zo dňa 17.12.2013 pre účely dražby nie je daný naliehavý právny záujem na takomto určení podľa § 80 písm. c) O.s.p. a dokazovanie vo vzťahu k týmto dvom nárokom žalobného návrhu v konaní nevykonával. V súčasnej dobe neprichádza do úvahy vyslovenie neprípustnosti a neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorá sa konala dňa 06.05.2014, a ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX vedenom R. úradom V., katastrálny odbor, k.ú. V. a na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom V., katastrálny odbor, k.ú. V., pretože dražba nebola úspešná. K. pochýb o tom, že predmet dražby nebol vydražený a teda navrhovateľ nespĺnil základnú hmotnoprávnu podmienku na podanie návrhu o určenie neplatnosti dražby, ktorá nebola vykonaná a nebol udelený príklep. Z ustanovenia § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že namietat porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách je možné až návrhom na určenie neplatnosti dražby, teda až po jej vykonaní a podľa názoru súdu nie je možné právnym spôsobom

namietat akékoľvek postupy, prípadne aj nezákonné záložného veriteľa pri výkone jeho záložného práva formou dražby pred jej samotným vykonaním. Hmotnoprávnym predpokladom konania o určenie neplatnosti dražby je udelenie príklepu, teda že pôjde o dražbu, ktorá skončila vydražením predmetu dražby, s čím zákon spája účinky nadobudnutia práva k predmetu dražby. Z dôvodu absencie takejto dražby (t.j. takej, na ktorej bol príklep udelený a ktorá bola úspešná, je potrebné návrh zamietnuť / rozsudok Krajského súdu v Trenčíne z 29.4.2014 sp. zn. 6Co/426/2014). Súd žalobný návrh v časti o určenie neplatnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa znaleckého posudku H.. V. X. a neplatnosti znaleckého posudku XXX/XXXX zo dňa 17.12.2013 pre účely dražby posúdil taktiež podľa ust. § 80 písm. c) O.s.p.. Dobrovoľná dražba verejným dražobníkom t.j. odporcom 2/ nebola vykonaná a druhé kolo dražby, vyhlásené na 30.05.2014 sa nekonalo z dôvodu nariadeného predbežného opatrenia súdu. Podľa § 12 ods.1 zákona o dobrovoľných dražbách dražobník je povinný zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov. V spojení s ustanovením § 22 ods. 1 cit. zákona, podľa ktorého sa opakovaná dražba uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby, ak predmet dražby nebol vydražený (ako v tomto prípade), alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom nemusí dražobník v tom prípade zaisťovať nový odhad predmetnej dražby, ak má k dispozícii odhad nie straší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Znalecký posudok č. 239/2013 bol znalcom H. pre účel dobrovoľnej dražby vypracovaný ku dňu 17.12.2013 a teda pre účely i prípadnej opakovanej dražby tento nie je možné dražobníkom s poukazom práve na prekročenie v zákone stanoveného času od jeho vypracovania použiť. Naliehavý právny záujem je pri určovacích žalobách daný spravidla vtedy, ak by bez tohto určenia bolo navrhovateľovo právo ohrozené, alebo ak by sa bez tohto požadovaného určenia stalo jeho právne postavenie neistým. Súd má za to, že navrhovateľ neosvedčil naliehavý právny záujem na podaní žaloby o určenie neplatnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa znaleckého posudku Ing. V. X. ani na určenie neplatnosti znaleckého posudku 239/2013 zo dňa 17.12.2013 pre účely dražby, súd tak pre nedostatok naliehavého právneho záujmu návrh aj v tejto časti zamietol. Tretí nárok žalobného návrhu navrhovateľa o určenie neplatnosti Záložnej zmluvy zo dňa 13.04.2006 uzatvorenej medzi odporcom 1/ ako záložným veriteľom a AB-MARKET, U. O. ako záložcom, ktorej vklad bol zapísaný pod značkou č. V XXXX/XXXX -VZ XXXX/XXXX na nehnuteľnosti v k.ú. V., zapísané na LV č. XXXX a LV č. XXXX vedenými Okresným úradom V., katastrálny odbor bol súdom zamietnutý pre nedostatok vecnej legitímácie. V priebehu konania po prvotnom vykonanom dokazovaní bolo preukázané, že navrhovateľ v konaní U. O., narodený XX.XX.XXXX nie je zároveň osobou identickou s osobou záložcu, v záložnej zmluve označeného ako AB- MARKET, U. O. (pričom táto skutočnosť z podaného žalobného návrhu a jeho príloh prvotne nevyplývala, keďže sa jedná o menovcov a príbuzných v priamom rade otec - syn). Záložná zmluva bola dňa 13.04.2006 uzavretá medzi Horským komposesorátom, pozemkové spoločenstvo Prievidza ako záložným veriteľom a AB-MARKET, U. O. ml., narodeným XX.X.XXXX ako záložcom, spolu s S. Q., narodeným X.XX.XXXX a Q. Q., narodenou 6.11.1957. Rozsudok sa musí vzťahovať na všetkých účastníkov právneho vzťahu (§ 91 ods 2 O.s.p.), z čoho vyplýva, že účastníkom konania (či už na strane navrhovateľa alebo odporcu) o takomto návrhu musia byť všetci účastníci konania právneho úkonu, lebo účinky rozsúdenej veci sa vzťahujú iba na nich (§ 159 ods. 2, prvá časť vety O.s.p.) s poukazom na rozsudok NSSR, sp. zn. 3Cdo 122/2002. Otázka vecnej legitímácie vyplýva z hmotného práva. Nesprávne určenie okruhu účastníkov v sporovom konaní nemôže súd odstrániť ex offa a nemôže o tomto nedostatku navrhovateľa poučiť podľa § 5 O.s.p.. Neposkytnutím poučenia v tomto prípade nedochádza k odňatiu možnosti pred súdom konať (§ 237 písm. f/ O.s.p.), lebo súd je povinný poskytnúť účastníkovi iba poučenie o jeho procesných právach. Poučenie o vecnej legitímácii by bolo poučením o tom, kto má byť podľa hmotného práva účastníkom konania; také poučenie by ale presiahlo poučovaciu povinnosť súdu podľa § 5 O.s.p. a bolo by v rozpore so zásadou rovnosti účastníkov konania (rozsudok NS SR sp. zn. 3Cdo 197/2010). Najvyšší súd SR už viackrát judikoval, že ak má byť určená neplatnosť zmluvy, musia byť účastníkmi konania všetci, ktorí ju uzavreli. Vychádzajúc z tejto hmotnoprávnej podmienky konania, súd aj v tejto časti žalobný návrh zamietol pre nedostatok vecnej legitímácie v konaní, keď ako účastníkov konania navrhovateľ za aktívne legitimovaného označil U., narodeného XX.XX.XXXX a za pasívne legitimovaného účastníka konania Horský komposesorát, pozemkové spoločenstvo Prievidza a Imagination plus, spol. s r.o.. Pokiaľ sa v priebehu konania javila ako predbežná otázka platnosť Zmluvy zo dňa 13.04.2006 o poskytnutí finančnej pôžičky vo výške 1.000 000,- Sk súd sa ňou pre nedostatok podmienok konania vzhľadom na vyššie uvedené odôvodnenie nezaoberal (tiež s odkazom na rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp.zn. 3 Cdo 112/2004, ktorým súd vyslovil, že určovacia žaloba nie je spravidla opodstatnená najmä vtedy, ak požadované určenie má povahu len predbežnej otázky vo

vzťahu k posúdeniu, či tu je (nie je) právny vzťah alebo právo. Súd vyhlásil dokazovanie za skončené, keď dospel k záveru, že žalobný návrh trpí v časti nedostatkom naliehavého právneho záujmu a vo zvyšku nedostatkom vecnej legitímácie a v celom rozsahu tento návrh zamietol. Na záver súd dodáva, že pokiaľ navrhovateľ spochybnil pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky tvrdiac, že proti platobnému rozkazu tunajšieho súdu č.k. 9Rob/26/2012 -27 zo dňa 14.03.2013 dlžník U. O., nar. XX.X.XXXX, podal v konaní odpor, o ktorom nebolo rozhodnuté, táto skutočnosť zo spisu tunajšieho súdu nevyplynula, a žiadny opravný prostriedok proti vydanému platobnému rozkazu podaný nebol, na čo platobný rozkaz dňom 10.05.2013 nadobudol právoplatnosť.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 151 ods. 3 O.s.p. a to tak, že v lehote 30 dní po právoplatnosti rozsudku o nich rozhodne samostatným uznesením.

V súlade s § 158 ods. 5 O.s.p. rozsudok bol na žiadosť sudcu vyhotovený a odoslaný so súhlasom predsedu súdu v Spr. 778/15 v predĺženej lehote.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v troch vyhotoveniach, prostredníctvom Okresného súdu Prievidza na Krajský súd v Trenčíne.

V zmysle § 205 ods. 1 a 2 OSP, sa v odvolaní má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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. 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,
- 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),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.