

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 4C/42/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5614201872
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Bajlová
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2015:5614201872.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš samosudkyňou Mgr. Zuzanou Bajlovou v právnej veci navrhovateľa: L. M., W.. XX. XX. XXXX, bytom T. XXX, štátny občan SR, zastúpený splnomocneným zástupcom T. S., bytom F. F., L. XX, štátny občan SR, proti odporcovi: 1./ ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s., Radlinského 10, Bratislava, IČO: 35 799 200, 2./ Aukčný Dom, s.r.o., so sídlom Pribinova 462/84, Hlohovec, IČO: 36 253 073, zastúpený Advokátska kancelária JUDr. Eckmann, s. r. o., Trenčín, Mierové námestie č. 14, IČO: 47 241 110, 3./ VATMANN, spol. s r.o., so sídlom SNP 1, Liptovský Hrádok, IČO: 31 735 738, zastúpený JUDr. Vladimírom Menichom, advokátom Advokátskej kancelárie, so sídlom Jilemnického 8, Martin, IČO: 37 407 040, o neplatnosť opakovanej dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

O trovách konania **b u d e** rozhodnuté samostatným uznesením do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobou podanou na tunajší súd dňa 28. 02. 2014 sa navrhovateľ domáhal, aby súd určil, že opakovaná dobrovoľná dražba konaná dňa 11. 12. 2013 o 09.30 hod. v zmysle Oznámenia dražobníka - odporcu 2./ zo dňa 27. 11. 2013 o dražbe DDr. 065/2012 uverejneného v Notárskom centrálnom registri dražieb zo dňa 29. 11. 2013 pod sp. zn. registra NCRdr č. 7888/2013, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 1331/2013, NZ 53208/2013, NCRIs 53993/2013 zo dňa 11. 12. 2013, spísanou notárom JUDr. Adrianou Vorelovou, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX vedenom Správou katastra Liptovský Mikuláš, k. ú. H., obec Liptovský Hrádok, okres Liptovský Mikuláš, vo vlastníctve navrhovateľa - rozostavaná stavba bez súpisného čísla postavená na pozemku parcela KN C č. 1272/8, pozemky parcela registra C KN č. 1272/3 - druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1991 m², parcela registra C KN č. 1272/8 - druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 164 m² je neplatná. Svoj návrh odôvodnil tým, že v napadnutej dražbe došlo k porušeniu ust. § 2 písm. a), § 7 ods. 2, § 16 ods. 4, § 21 ods. 2, 4, 5, § 10 ods. 1, § 11 ods. 1, 4, § 12 ods. 1, 2, 3, 4 a § 17 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len ZoDD). Dražobník za miesto konania dražby určil 232 km vzdialenú obec Hlohovec, čím sťažil účasť dražiteľov z oblasti Liptovský Hrádok, okres Liptovský Mikuláš, kde sa nachádzajú predmetné nehnuteľnosti, z ktorej sa účasť dražiteľov dala očakávať a tým obmedzil účasť na dražbe. Dražobník mal zaistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Dodržaním tohto ustanovenia by došlo vtedy, keby dražobník zaistil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby 75.000 eur, lebo aspoň za cenu cca 50.000 eur, ktorá zodpovedá cene zistenej Znaleckým posudkom č. 133/2012 zo dňa 02. 11. 2012. Za takéto splnenie si povinnosti nemožno považovať iba formálne konanie spočívajúce v zabezpečení ohodnotenia znaleckým posudkom, ktorý nezabezpečuje správne ohodnotenie nehnuteľností a má charakter spáchania zločinu v zmysle § 347 Trestného zákona, lebo inak nemožno nazvať konanie toho istého znalca, ktorý vypracoval iba s

odstupom jedného roka znalecký posudok č. 108/2013 zo dňa 25. 11. 2013 na cenu o 14 % nižšiu, na sumu 43.100 eur. Návrh na vykonanie dražby nepodal vlastník, ale domnelý záložný veriteľ, teda návrh podala neoprávnená osoba, ktorej záložné právo na LV XXXX bolo vyznačené na základe neplatnej Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, ktorá je spojená s Mandátnou zmluvou č. 20604514/528776704 NI zo dňa 25. 08. 2008, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím Správy katastra Liptovský Mikuláš pod V 3455/08 zo dňa 23. 09. 2008. Vyhláška o dražbe nebola zverejnená v zmysle § 17 ods. 2 v príslušnom registri a v zmysle § 11 ods. 4 ZoDD najmenej 15 dní pred konaním dražby na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. Oznámenie o dražbe nebolo oznámené vlastníčkovi predmetu dražby. Záložná a úverová zmluva sú absolútne neplatné preto, že obsahujú neprímerané a nemorálne klauzuly o podstatných náležitostiach zmluvy, preto v konaní vo veci samej bude súd, ako predurčujúce otázky posudzovať platnosť jednotlivých klauzúl napadnutých zmlúv a ich dopad na platnosť zmlúv ako celku. Dojednanie o zmluvnej pokute je potrebné skúmať so všeobecnými požiadavkami zákona v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Absolútne neplatným právnym úkonom je neprímerané protiplnenie, v tomto prípade ručenie viacerými nehnuteľnosťami v hodnote vysoko prevyšujúcej pohľadávku veriteľa pri zneužití tiesne alebo aj ľahkovážnosti spotrebiteľa, ktorý nemal vedomosť, že úver za ktorý ručí nie je hypotekárny. Neprijateľnú zmluvnú podmienku súd nemodifikuje. Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Zmluva o úvere a stavebnom úvere obsahujú neprijateľné zmluvné podmienky a nepoživajú právnu ochranu v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka pokiaľ ide o občianskoprávne vzťahy, resp. v zmysle § 265 Obchodného zákonníka, pokiaľ ide o obchodnoprávne vzťahy. Postup odporcu 1./, ktorý si uplatňuje v tomto prípade uspokojovanie domnejšej pohľadávky bez predchádzajúceho preskúmania súdom, oprávnenosti výšky uplatnenej pohľadávky, formou dobrovoľnej dražby, je uplatňovanie plnení dodávateľom z neplatnej zmluvnej podmienky, priamo v rozpore so zákazom explicitne vyplývajúceho z ust. § 53a Občianskeho zákonníka v rozpore so súdnou praxou. Navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Keď navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky. V ich prípade si navrhovateľ dražby uplatnil pohľadávku v nesprávnej výške, nedlhu, z neplatných klauzúl, bez predchádzajúcej súdnej kontroly, preto je dražba neplatná.

Okresný súd Liptovský Mikuláš rozsudkom č. k. 4C/42/2014-227 zo dňa 12. 09. 2014 žalobu zamietol a o trovách konania si vyhradil rozhodnúť samostatným uznesením do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Krajský súd v Žiline uznesením č. k. 11Co/511/2014-292 zo dňa 30. 04. 2015 rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Ako vyplýva z odôvodnenia uvedeného rozhodnutia, okresný súd vôbec neposudzoval Zmluvu o mimoriadnom úvere a stavebnom úvere uzavretú medzi odporcom 1./ a navrhovateľom z hľadiska súdnej kontroly v zmysle § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, keďže išlo o typickú štandardnú formulárovú zmluvu. Rovnako sa okresný súd dostatočne nevenoval otázke platnosti, resp. neplatnosti Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam práve v súvislosti s dopadom súdnej kontroly v zmysle § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, keďže ide vo všeobecnosti o tzv. zabezpečovaciu zmluvu, ktorou sa prakticky zabezpečuje taký výkon záložného práva, ktorý dodávateľ dojednáva tak, že zmluva prakticky vylučuje postup podľa osobitných právnych predpisov (súdne konanie, získanie exekučného titulu a súdne exekúcie). Podľa pokynu odvolacieho súdu sa v ďalšom konaní bude okresný súd dôsledne zaoberať aplikáciou použitých ustanovení Občianskeho súdneho poriadku, Občianskeho zákonníka, Zákona o ochrane spotrebiteľa tak, aby bolo dostatočne zrejmé, akú a ako právnu normu aplikoval na prejednávany prípad. Primárne sa bude zaoberať posúdením predbežnej otázky, či sa ne/jedná o spotrebiteľský charakter zmlúv, na základe ktorých bola vykonaná predmetná dražba. Následne vyhodnotí všetky dôkazy a zdôvodní, ktoré skutočnosti považoval za preukázané, z akých záverov vychádzal a ako ich skutkovo a právne vyhodnotil. Závery, ktoré prijal, primerane vysvetlí tak, aby z odôvodnenia napadnutého rozsudku nevyplývala jednostrannosť, a ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu.

Okresný súd Liptovský Mikuláš uznesením č. k. 4C/42/2014-368 zo dňa 12. 10. 2015 zmenu žaloby navrhnutú na pojednávaní dňa 25. 09. 2015 nepripustil, nakoľko otázka platnosti/neplatnosti Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam uzavretá dňa 09. 09. 2008 bude posudzovaná ako otázka predbežná (prejudiciálna).

Súd podľa § 101 ods. 2 O.s.p. konal a rozhodol v neprítomnosti odporcu 1./, ktorý mal doručenie predvolania riadne vykázané, odporca 1./ svoju neúčast' na pojednávaní ospravedlnil, súhlasil s pojednávaním v jeho neprítomnosti.

Splnomocnený zástupca navrhovateľa vo svojich ústnych prednesoch na pojednávaniach, ako aj písomných vyjadrenia doručených súdu, trval na podanej žalobe. Uviedol, že v tomto prípade určenie nesprávnej všeobecnej hodnoty malo za následok, že sa do dražby neprihlásili rozumní záujemcovia, ktorí mohli očakávať, že dražba bude súdne napadnutá, čo malo vplyv na výťažok dražby. Navrhovateľ postupmi súkromných subjektov, ktoré obchádzajú záväzné pravidlá, odporcu 2./ ako dražobníka, v súčinnosti s odporcom 1./ ako navrhovateľom dražby, utrpel značnú majetkovú ujmu až 30.000 eur, preto na ochranu svojich majetkových práv v zmysle článku 20 Ústavy SR, je navrhovateľ pripravený použiť všetky právne prostriedky. Požiadavka stanovená zákonodarcom „podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby“, sa zrealizuje iba vtedy, keď znalec a dražobník preukážu, že všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností zodpovedá zrealizovaným obchodným prípadom, nakoľko závery znaleckého posudku pre účely dobrovoľnej dražby o všeobecnej hodnote predmetných nehnuteľností musia zodpovedať aj zásade „podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby“. Záložná zmluva bola podpísaná v čase, keď ešte záväzok, ktorý by bolo možné záložným právom na základe predmetnej záložnej zmluvy zabezpečiť neexistoval. Zmluvné prevody vlastníckeho práva sú v Slovenskej republike v zásade založené na princípe, že nikto nemôže previesť viac, než sám má. Záložná zmluva je neplatná od samého počiatku. Navrhovateľ tvrdí, že svoj podpis na Zmluve o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere neoveroval na Meste Liptovský Hrádok, majú dôvodné pochybnosti, či bol overený na Mestskom úrade Liptovský Hrádok aj podpis záložcov. Navrhovateľ podpísal predmetnú zmluvu s tým, že potom tam banka dopísala jeho meno, priezvisko, rodné číslo, ako aj miesto, dátum podpisu zmluvy. Tvrdia, že navrhovateľ zmluvu podpísal v neskoršom čase a na inom mieste a až v čase, kedy bola uzavretá zmluva o zriadení záložného práva. Navrhovateľ si chcel kúpiť dom od svojich rodičov. Mal za to, že robí ručiteľa pre svojho otca, úver bol použitý na vyplatenie kúpnej ceny na rozostavanú stavbu domu + pozemok, ktorý následne rodičia previedli na navrhovateľa. Keby si navrhovateľ zmluvu prečítal, tak tu nesedíme. Navrhovateľ nemá objasnené, akým úkonom sa stal vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Rodičia previedli na navrhovateľa nehnuteľnosť, bola im vyplatená kúpna cena, takže prostriedky boli účelovo viazané s tým, že oni potom použili kúpnu cenu na vyplatenie starých dlžôb. Vyzerá to tak, akokeby otec navrhovateľa ho použil ako bieleho koňa. Majú za to, že vydražiteľ nezložil cenu vydraženého predmetu dražby v zákonnej lehote, čo vyradilo iných uchádzačov, ktorí keby mali toľko času, tak by tieto peniaze zohnali. Navrhovateľ sa pred svojím zamestnávateľom zmienil, že majú problémy, môžu prísť o dom a že spolu s bratom zháňajú peniaze. Jeho zamestnávateľ poza jeho chrbát prejavil vôľu a záujem predmetný dom vydražiť, právnicki mu poradili, že keďže je miesto konania dražby viac ako 200 km vzdialené od výskytu nehnuteľnosti a že sa draží za nápadne nízku cenu, tak táto dražba môže byť napadnutá. O tejto skutočnosti sa navrhovateľ dozvedel až po dražbu. Tvrdia, že len hodnota pozemku je cca 20.000 eur. Jedna z parciel je zastavaná hospodárskou budovou, ktorá vlastnícky nepatrí navrhovateľovi je napísaná na s.r.o., ktorej konateľom je otec navrhovateľa. V rámci delby majetku v rodine brat navrhovateľa dostal motorové vozidlo a navrhovateľ mal dostať finančnú pomoc v podobe splácania úveru. Oprava v zmluve o zriadení záložného práva bola vykonaná bez súhlasu zmluvných strán, účastníkov zmluvy a hlavne to nebola oprava, ale nelegálny zásah t.j. pozmeňovanie listiny. Podľa katastrálneho zákona možno urobiť zmenu len dodatkom k zmluve a nie prepisovaním. Označenie nehnuteľnosti má vplyv pre vznik alebo nevznik hmotného práva. Oni rozporujú, že strany odporcu 1./ bolo navrhovateľovi doručené Oznámenie o začatí výkonu záložného práva. Znalecký posudok vylúčil dve skupiny záujemcov a to prvú, ktorá chcela kúpiť dražšiu nehnuteľnosť. Druhá skupina bola skupina čestných účastníkov, to je tá, ktorí keď videli, že sa draží nehnuteľnosť za nápadne nízku cenu, že nie je morálne zúčastniť sa tejto dražby ak niekto iný môže prísť o nehnuteľnosť za nespravodlivých podmienok. Vlastníkom predmetu dražby bol navrhovateľ, ktorý predmetnú nehnuteľnosť fyzicky neužíval, nakoľko v nej hospodáril jeho brat. Keďže sa úver nesplácal, tak sa chceli vyhnúť dražbe tak, že brat navrhovateľa sa chcel zúčastniť dražby. Je tu nepomer medzi poskytnutým plnením a prijatým plnením. Predmetom plnenia bolo deliteľné plnenie. V takom prípade mala banka založiť len dom a nie pozemky alebo naopak mala založiť len pozemky, ktoré mali dostatočnú hodnotu. Hlohovec sa nachádza 250 km od miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza, on sám mal problém nájsť dražobnú miestnosť. Ďalej viedol, že je potrebné preskúmať, či dražba bola legálna, s ohľadom na to, že navrhovateľ nemá vedomosť o tom, že došlo k publikovaniu dražby v tlači s miestnou pôsobnosťou a doručovaním oznámení o dražbe v stanovených lehotách. Pritom nie je podstatné, kedy odporca 2./ písomnosti odoslal, ale kedy a či boli dotknutým subjektom

podľa § 17 ods. 2, 3, 5 ZoDD doručené, nakoľko na posúdenie správnosti a zákonnosti doručenia písomností sa použijú ustanovenia § 45 až 50 O.s.p., teda je potrebné preskúmať správnosť uplatnenia fikcie doručenia, nakoľko sa dotknuté osoby v čase pokusu doručenia v mieste doručenia nenachádzali. Má za to, že je potrebné vyhovieť návrhu navrhovateľa na vykonávanie dokazovania, lebo doterajšie postupy prvostupňového súdu majú za následok, že prvostupňový súd z nie úplne vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a závery súdu o skutkovom stave nezodpovedajú zásadám pravdivosti a dôveryhodnosti a odporujú vykonaným dôkazom. Napadnutá dražba je nezákonná, lebo ju nevykonala oprávnená osoba, čo možno vyvodiť z predloženej Notárskej zápisnice N 1333/2013 zo dňa 11. 12. 2013. Verejný dražobník nie je orgán verejnej moci, ale vystupuje ako súkromná osoba, na základe sústavy splnomocnení od záložcu, cez záložného veriteľa, cez dražobníka, za ktorého v tomto prípade napadnutú dražbu vykonával v úlohe licitátora prokurista dražobnej spoločnosti Y. C., ktorého totožnosť v predmetnej notárskej zápisnici nie je overená zákonným spôsobom, nakoľko na to, aby úkony licitátora vykonali zmenu vlastníckeho práva, musí byť totožnosť licitátora, ktorý je fyzickou osobou overená spôsobom, ktorý predpisuje zákon, teda okrem mena a priezviska musí byť zistený dátum narodenia a rodné číslo licitátora, ako aj údaj o bydlisku a štátnej príslušnosti a doklad, z ktorého totožnosť bola overená. V predmetnej notárskej zápisnici nie je uvedený úplný údaj o rodnom čísle licitátora, ani číslo dokladu, z ktorého totožnosť licitátora bola overená, ani jeho štátna príslušnosť. O zmarení dražby nevyrozumel dražobník bez zbytočného odkladu osoby uvedené v § 17 ods. 5 a Oznámenie o zmarení dražby neuverejnil dražobník bez zbytočného odkladu obdobným spôsobom ako Oznámenie o dražbe. Je nesprávny záver prvostupňového súdu, že vydražiteľ vydraženú sumu zaplatil včas, nakoľko toto bolo dražobníkom preukazované iba fotokópiou výpisu z účtu z internetu, ktorý nie je daňovým dokladom. Sporná dobrovoľná dražba sa týkala nehnuteľností v k. ú. H., obec Liptovský Hrádok, okres Liptovský Mikuláš a bola vykonaná v sídle dražobníka v Hlohovci. Na nej sa ako dražitelia zúčastnili len dvaja reálni dražitelia, ktorí urobili podanie. Miesto konania dražby je 232 km vzdialené od miesta lokalizácie draženej nehnuteľnosti. Dražba bola organizovaná na základe posudku, ktorého platnosť pre účely dražby navrhovateľ počas konania namietal práve s ohľadom, že v ňom bola neplatne stanovená všeobecná hodnota dražených nehnuteľností. Súd bol povinný zo všeobecne známych skutočností uverejnených v cestovnom poriadku vyvodiť záver, že na Slovensku z pohľadu dostupnosti verejnou dopravou neexistuje vzdialenejšie miesto konania dražby ako Hlohovec v čase konania dražby 11. 12. 2013 o 09.30 hod. nakoľko z miesta výskytu predmetných nehnuteľností k. ú. H., obce Liptovský Hrádok nie je možné cestovať spojom bez viacnásobného prestupovania, čo má za následok, aby sa záujemca mohol dražby zúčastniť musel by na dražbu vycestovať už deň pred konaním dražby dňa 10. 12. 2013. Pri použití iba autobusu s odchodom o 13.15 hod. a pri použití autobusu aj vlaku s odchodom 17.46 hod. s príchodom do Hlohovca v deň dražby 11. 12. 2013 o 05.40 hod., o čom nad rámec povinností predkladajú výpis z cestovného poriadku pre vlakovú aj autobusovú prepravu osôb. Súd bol povinný zo všeobecne známych skutočností uverejnených v internetovej verzii mapy google vyvodiť záver, že miesto kde sa konala dražba je ťažko dohľadateľné. K dodržaniu ust. § 12 ZoDD by došlo vtedy, keby dražobník zaistil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase - 75.000 eur alebo aspoň za cenu cca 50.000 eur. Za splnenie tejto povinnosti nemožno považovať iba formálne konanie dražobníka spočívajúce v zabezpečení jeho ohodnotenia znaleckým posudkom, ktorý nezabezpečuje správne ohodnotenie nehnuteľnosti a má charakter spáchania zločinu podľa § 347 Trestného zákona. Inak nemožno nazvať konanie toho istého znalca, ktorý vypracoval iba s odstupom jedného roka Znalecký posudok č. 108/2013 zo dňa 25. 11. 2013 na cenu o 14 % nižšie, na sumu 43.100 stanovenú ako všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností, ktorá predstavuje menej ako 57 % skutočnej ceny nehnuteľností, v mieste a čase obvyklej. Cena nie je ľubovoľná. V konaní bolo preukázané, že záložná a úverová zmluva sú neplatné, nakoľko boli podpísané nerozvážne a záložná zmluva bola podpísaná skôr, ako vznikol záväzok z úveru, teda je neplatná, lebo v čase uzatvorenia nemohla existovať bez hlavného záväzku. Zmluva neobsahovala povinné údaje pri označení nehnuteľnosti, najmä súpisné a popisné číslo a spolu s tým, že neobsahovala ani správne označenie druhu stavby, čo malo za následok, že záložná zmluva nebola spôsobilá vyvolať účinky. Prvostupňový súd rozhodol nezákonne, keď skonštatoval, že nezistil vady prejavu vôle, nakoľko pred podpisom si navrhovateľ ako dlžník ani záložcovia nemali možnosť napadnuté zmluvy prečítať, preto takéto úkony sú voči navrhovateľom neplatné pre nerozvážnosť konania navrhovateľov. Sú neplatné, lebo obsahujú neprimerané a nemorálne klauzuly o podstatných náležitostiach zmluvy. Je potrebné skúmať súlad dojednaní o zmluvnej pokute so všeobecnými požiadavkami zákona v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. S prihliadnutím na dobré mravy, s ohľadom na primeranosť a výšku pokuty. Pri prípadnom použití moderačného práva sa súd musí zaoberať všetkými relevantnými okolnosťami prípadu ako hodnota a význam zabezpečovacej povinnosti, skutočnosť, či porušením povinnosti došlo k vzniku

škody, či oprávnený má možnosť požadovať náhradu škody a rozsah náhrady tejto škody, reciprocita zmluvnej pokuty, uplatnenie iných postihov voči dlžníkovi, druh zavinenia dlžníka a druh zabezpečovacej povinnosti, hospodárska pozícia zmluvných strán a pozícia na relevantnom trhu v čase uzatvárania zmluvy, spôsob, akým bola zmluvná pokuta zapracovaná do zmluvy a či ide o individuálne dojednanie a dodatočné splnenie zabezpečovacej povinnosti a možnosť zbavenia sa povinnosti zaplatením zmluvnej pokuty, odstúpenie jednej od zmluvných strán od zmluvy. Má za to, že v tomto prípade, pre koncentráciu a synergické pôsobenie neprijateľných neurčito dojednaných zmluvných podmienok o podstatných zložkách zmlúv, ktoré umožňujú odporcovi 1./ vystupovať ako rozhodcovi, ktorý si sám určí výšku svojej pohľadávky, aj právo celý úver zosplatniť a postihnúť celý majetok záložcu bez ohľadu na jeho skutočnú hodnotu, na uspokojenie domnejšej pohľadávky z neplatných klauzúl, čo má za následok, že nemožno iným spôsobom zabezpečiť ochranu navrhovateľa ako dlžníka a záložcu pred nezákonným konaním veriteľa, ktorý si uspokojil svoje domnelé pohľadávky, ktoré majú charakter nedlhu, čo je porušenie povinnosti navrhovateľa dražby v zmysle § 7 ods. 2 a § 16 ods. 4 ZoDD. Neplatný je právny úkon, ktorým niekto pri využití stavu núdze, neskúsenosti, nedostatočnej schopnosti úsudku, alebo podstatnej hospodárskej slabosti iného, nechá pre seba alebo pre tretiu osobu za poskytnutie plnenia prisľúbiť alebo poskytnúť majetkové výhody, ktoré sú v nápadnom nepomere k takémuto plneniu. Zmluvné vzťahy zakladajú značnú nerovnováhu zmluvných vzťahov a sú koncipované tak, že nezabezpečujú rovnosť a vyváženosť účastníkov zmluvného vzťahu. Ide o protiprávny stav, za ktorý je zodpovedný dodávateľ, ktorý na súdoch sústavne plnenia z judikovaných neprijateľných zmluvných podmienok uplatňuje a doslova nie v dobrej viere „skúša“, ktorý súd mu plnenie prizná. Ide o civilno-právnu úžeru. V danom prípade nie je možné zabezpečiť ochranu spotrebiteľa iným spôsobom, než napadnuté zmluvy vyhlásiť za neplatné v zmysle § 37 a 39 Občianskeho zákonníka. Záložné právo nevznikalo predmetom uzavretia zmluvy, ale rozhodnutím o povolení vkladu záložného práva a preto tvrdia, že keby nedošlo k pozmeňovaniu tejto listiny, nikdy by záložné právo nebolo zavkladované. Navrhovateľ predmetnú nehnuteľnosť nadobúdala ako obydlie. Momentálne v predmetnej nehnuteľnosti nebýva, nakoľko jeho manželka alebo družka je tehotná a pre vytvorenie harmonickej rodiny tam nie je možné bývať. Rodičia odpredali navrhovateľovi predmetnú nehnuteľnosť, nakoľko nemohli plniť záväzky voči svojim veriteľom a potrebovali sa zbaviť časti svojho majetku. To, že to kúpil ich syn, v tomto prípade nehrá žiadnu právnu rolu, lebo predmetom nie je ukrátenie veriteľa. Navrhovateľ bytovú jednotku dostával, dom je napojený na všetky inžinierske siete, akurát nie je omietnutý. Je obývateľný. Navrhovateľ tam býval v minulosti, teraz tam býva jeho brat. Rodičia sa rozhodli predat' dom, aby si splatili svoje záväzky. Mohli to predat' komukoľvek, ale prejavil o to záujem syn. Navrhovateľ to chcel kúpiť za tým účelom, na aké to bolo určené, takže obydlie. Brat navrhovateľa má oprávnenie na podnikateľskú činnosť a má tam prevádzku v jednej časti domu. Nevie, či tam má sídlo prevádzky, ale vykonáva tam určité pracovné operácie, niečo tam vyrába. Je tam zariadenie prenosného charakteru, ktoré nie je zabudované, v ktorom sa sušia kože, čiže nebol menený charakter stavby. V prípade, ak by súd žalobe vyhovel bol by tu exekučný titul, exekučný súd a nie pokútna dražba. On žiada, aby si súd uskutočnil výjazdové pojednávanie na miesto konania dražby, lebo domy nejdú podľa čísla za radom a nie je možné dražobnú miestnosť nájsť. Znalec potvrdil, že znalecký posudok dražobník nezabezpečil v súlade so Zákonom o dobrovoľných dražbách. Ľudia podnikajú aj v bytoch. Podnikateľská činnosť sa vykonávala na zariadeniach, ktoré neboli súčasťou domu, čo potvrdil aj znalec. Žiada vypočuť zástupcov obce, miestnych poslancov, nakoľko nehnuteľnosť nebola označená po dobu, ktorú stanovuje zákon a to páskou s nápisom Dražba o šírke 10 cm. Nebola splnená požiadavka transparentnosti, ktorú vyžaduje zákonodarca. Nebolo to zverejnené na obecnej tabuli. On oficiálne navrhuje, aby v rámci zmieru odporca 3./ zaplatil navrhovateľovi 20.000 eur. Do objasnenia všetkých právnych otázok nie je vôbec možné vo veci rozhodnúť a rozsudok by bol neurčitý a prekvapujúci.

Navrhovateľ uviedol, že si myslel, že podpisuje len záložné zmluvy. Prišiel do banky Č. do Liptovského Mikuláša. Mal málo času. Otec mu kázal, aby podpísal nejaké papiere, podpísal, čo mu dali, on to nečítal. Rodičia na neho previedli nehnuteľnosť za 2.000.000 Sk, on nevedel v tom čase aká je hodnota tejto nehnuteľnosti, on sa o to vôbec nezaujímal. Mal splácať úver, platil to otec. On sa dozvedel, že má úver až od otca po niekoľkých týždňoch, nakoľko sa rodičia rozprávali na čo použijú peniaze z úveru. Nehnuteľnosť mu rodičia previedli za kúpnu cenu vo výške úveru. To znamená, že úver bol stavebný, účelový a použil sa na zaplatenie kúpnej ceny. Otec mu povedal, že úver bude splácať on. Ďalej navrhovateľ vo svojej výpovedi dňa 23. 10. 2015 uviedol, že si nehnuteľnosť kupoval za účelom, že tam malo byť bývanie, on tam bývať nemal, mal tam bývať otec. Otec chcel, aby to dokončil resp. aby tam bol on. Čo sa malo robiť na prízemí, k tomu sa vyjadriť nevie. V tom čase býval v rodičovskom dome aj tam býva, bydlisko zmeniť nechcel. Úver mal splácať otec. On zobral naňho úver s tým, že bude platiť

on. On nemal zaplatiť ani jednu splátku, ani žiadnu splátku nezaplatil. Jedná sa o nehnuteľnosť H. XXX, v ktorej v súčasnej dobe podniká brat, brat tam nebyva. On sa podieľal na výstavbe tejto budovy v čase, keď jej vlastníckmi boli rodičia, na dokončovacích prácach sa nepodieľal. Nehnuteľnosť kúpil, lebo on nevedel, že to ide otec urobiť tak, ako to urobil. On ani nevedel, že berie úver. Jeho otec zavolať, keď bol na rozvoze, aby išiel do Liptovského Mikuláša, tam podpísal nejaké papiere. On všetky záležitosti okolo vybavovania úveru zariadil otec, on nevedel na čo otec použije tieto peniaze. Nevie, či otec má podlžnosti, v tom čase podnikal. Otec tam nejaký časový úsek býval, mal tam miestnosť kde mal posteľ aj kuchynku, dole sa nerobilo nič. Brat podniká posledné dva roky. Rodičia sa rozhodli mu preto predať nehnuteľnosť, aby získali peniaze. Úver čerpali rodičia, on z neho nevidel ani cent. Nevedel, že sa jedná o úver hypotekárny, že odkupuje dom. O tom sa dozvedel až po dvoch týždňoch. Vedľa domu je objekt bývalej firmy a pracovné priestory, ktoré užíva otec.

Odporca 1./ vo svojich ústnych prednesoch na pojednávaní prostredníctvom poverenej zástupkyne, ako aj písomnom vyjadrení doručenom súdu žiadajú žalobu zamietnuť. Uviedol, že všetky tvrdenia, ktoré uvádza navrhovateľ sú irelevantné. Záložná, aj Úverová zmluva sú platné a účinné podľa legislatívy SR a neexistuje žiadna právne relevantná skutočnosť, ktorá by preukazovala opak. Štandardný postup je taký, že ak je rozpor medzi zmluvou a medzi výpisom z listu vlastníctva, tak sa to opraví hviezdíčkou. Je tu pečiatka aj podpis správy katastra, ako aj pracovníka banky. Oni majú skúsenosti, nakoľko sa zúčastňujú dobrovoľných dražieb, že vlastníci nehnuteľností oznámenie o konaní dražby odstránia aj do piatich minút ako bolo vyvesené. Ďalej odporca 1./ vo svojom písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 23. 10. 2015 uviedol, že dňa 12. 08. 2015 (správne má byť uvedené 2008) navrhovateľ podpísal Žiadosť o poskytnutie (mimoriadneho) úveru a stavebného úveru s nasporenou sumou 0 %. Navrhovateľovi bolo listom zo dňa 25. 08. 2008 oznámené, že medziúver vo výške 66.387,84 eur mu bol zo strany odporcu 1./ schválený a bude mu poskytnutý po splnení odkladacích podmienok uvedených v Zmluve o úvere, medzi ktoré okrem iného patrilo aj zriadenie záložného práva na nehnuteľnosť v prospech odporcu 1./ Dňa 09. 09. 2008 navrhovateľ podpísal Zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXX/XXXXXXXXX pričom jeho podpis bol úradne overený na Mestskom úrade Liptovský Mikuláš. Zároveň dňa 09. 09. 2008 záložcovia U. M. a H. M. podpísali na Mestskom úrade Liptovský Mikuláš Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnu zmluvu č. XXXXXXXX/XXXXXXXXX-W. s tým, že následne bol podaný návrh na vklad záložného práva v prospech odporcu 1./ Odporca 1./ nerozporuje skutočnosť, že záložná zmluva obsahovala zrejmu chybu v písaní a to v čase označenia stavby, kde bolo uvedené, že ide o rozostavanú stavbu rodinného domu a nie len o rozostavanú stavbu a teda nastal nesúlad, ktorý bol však oprávnený v súlade s ustanovením § 42 ods. 4 Katastrálneho zákona. V čase podpisu Záložnej zmluvy nehnuteľnosť nemala pridelené žiadne súpisné číslo, resp. popisné číslo, keďže bola v stave rozostavania a z toho dôvodu nemožno ani vyžadovať uviesť takúto skutočnosť do predmetu Zmluvy o zriadení záložného práva v časti označenia zálohu. Odporca 1./ má za to, že ak by navrhovateľ v súčasnosti so záložcami nesúhlasil s vykonaným spôsobom opravy, nemohlo by dôjsť k zápisu záložného práva v prospech odporcu 1./ a následnému čerpaniu úveru. Dňa 23. 09. 2008 po vykonaní opravy bol povolený vklad záložného práva k nehnuteľnosti v prospech odporcu 1./ a teda tvrdenia, že odporca 1./ je len domnelým záložným veriteľom a že záložná zmluva je z uvedeného dôvodu neplatná považujú za relevantné. Odporca 1./ si dovoľuje poznamenať, že inštitút úžery bol zavedený do nášho právneho poriadku až novelou účinnou od 01. 06. 2014 a teda ani v čase konania dražby a dokonca ani v čase podania žaloby takýto úkon nespôsoboval absolútnu neplatnosť zmluvy. Z podania navrhovateľa nie je relevantným spôsobom preukázané, že by zo strany odporcu 1./ malo dôjsť k úžere a za akých okolností. Navrhovateľovi bolo listom zo dňa 25. 08. 2008 oznámené, že mu bol úver schválený a majú za to, že od 12. 08. 2008, kedy došlo zo strany navrhovateľa k podaniu žiadosti o úver až do podpisu Zmluvy o úvere aj Záložnej zmluvy mal navrhovateľ spolu so záložcami dostatok času na zváženie, či uvedené zmluvy za dojednaných podmienok podpíšu alebo nie. Navrhovateľ aj záložcovia mali poskytnutý dostatočný časový priestor na preštudovanie si zmluvných podmienok aj vo vzťahu k zabezpečeniu tým, že dokonca predmetné zmluvy neboli ani uzavreté na obchodnom mieste odporcu 1./, v ktorom by v teoretickej rovine mohlo dôjsť k ovplyvňovaniu, resp. k využitiu ich tiesne, neskúsenosti, rozumovej vyspelosti, rozrušenia, dôverčivosti alebo ľahkomyselnosti navrhovateľa a záložcov za účelom uzatvorenia predmetného obchodu za účelom „obohatenia sa“ odporcu 1./ Navrhovateľ dňa 11. 02. 2009 v súlade s ustanovením článku III. bod 10 Záložnej zmluvy požiadal záložného veriteľa t.j. odporcu 1./ o súhlas k prevodom vlastníckeho práva z pôvodných záložcov U. M. a H. M. na svoju osobu, s čím odporca 1./ ako záložný veriteľ následne súhlasil. Navrhovateľ bol viackrát upozornený na skutočnosť, že úver nespláca riadne a včas. Navrhovateľ požiadal listom zo dňa 04. 03. 2010 a zo dňa 17. 02. 2011 o odklad splátok, pričom v

danej žiadosti nemohlo byť vyhovené, keďže zo strany navrhovateľa došlo k porušeniu článku III. bod 6 Záložnej zmluvy, na základe ktorého je záložca povinný udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu. Zároveň bolo navrhovateľovi oznámené, že odklad splátok môže opätovne požiadať za predpokladu doloženia potvrdenia o vinkuláciu poisťného plnenia za poisťné udalosti v prospech odporcu 1./ Odporca 1./ opätovne vyzýval navrhovateľa na úhrady omeškaných splátok listom zo dňa 10. 02. 2012. Navrhovateľ na uvedenú výzvu nereagoval, tak odporca 1./ listom zo dňa 02. 04. 2012 vyhlásil mimoriadnu splatnosť a následne došlo k zosplatneniu úveru, pričom bol navrhovateľ upozornený na skutočnosť možnosť vymáhania jeho záväzku súdnou cestou a následne prostredníctvom exekúcie alebo využije svoju možnosť vykonať záložné právo prostredníctvom dobrovoľnej dražby. Dňa 07. 05. 2012 navrhovateľ kontaktoval odporcu 1./ s návrhom na doplatenie omeškaných splátok. Dňa 08. 08. 2012 bolo oznámené začatie výkonu záložného práva navrhovateľovi aj správe katastra. Dňa 20. 08. 2012 bol opätovný kontakt odporcu 1./ navrhovateľom s návrhom splácania pôvodných mesačných splátok, čo už žiaľ v tej dobe nebolo možné, ale zo strany odporcu 1./ boli ponúknuté štyri iné možnosti. Dňa 04. 09. 2012 bol podaný návrh navrhovateľa, že zväží možnosť kúpy predmetnej nehnuteľnosti prostredníctvom brata na dobrovoľnej dražbe. Dňa 11. 09. 2012 bol navrhovateľ opätovne kontaktovaný s tým, že situáciu nevedia riešiť a súhlasia s dražbou. Odporca 1./ na túto skutočnosť poukazuje z dôvodu, že aktuálne konanie navrhovateľa považuje len za účelné s cieľom zabrániť následnej úspešnej opakovanej dražbe. Prvé kolo predmetnej dražby sa uskutočnilo dňa 19. 12. 2012 v priestoroch odporcu 2./, pričom na dražbu sa dostavil jeden účastník, ktorý spravil podanie vo výške 38.200 eur, čo bola aj cena dosiahnutá vydražením. Nakoľko vydražiteľ nedoplatil cenu dosiahnutú vydražením v stanovenej lehote, došlo k zmareniu dražby. Dňa 26. 08. 2013 sa konalo prvé opakované kolo dražby v priestoroch odporcu 1./ Táto dražba bola neúspešná, z toho dôvodu sa na deň 11. 12. 2013 vyhlásilo druhé opakované kolo dražby a taktiež v priestoroch odporcu 2./ Na dražbu konanú dňa 11. 12. 2013 sa dostavilo sedem účastníkov a cena dosiahnutá vydražením bola vo výške 47.000 eur, čo bolo viac ako v roku 2012, aj viac ako stanovená vyvolávací cena, ktorá bola stanovená na sumu 24.000 eur, t.j. cena dosiahnutá vydražením sa aj napriek konaniu dražby v Hlohovci zvýšila o 95,80 % oproti vyvolávacej cene. Vo vzťahu k požiadavke odvolacieho súdu má odporca 1./ jednoznačne za to, že by sa malo vychádzať aj z právnej úpravy príslušných noriem, ktoré boli účinné v čase uzatvárania obchodu, nakoľko odporca 1./ nemohol predpokladať vývin úpravy zaoberajúcej sa ochranou spotrebiteľa nielen v čase vykonávania dobrovoľných dražieb, ale ani na vývin po zahájení súdneho konania zo strany navrhovateľa, s tým, že odporca 1./ má za to, že v čase uzatvárania obchodu boli z jeho strany dodržané všetky povinnosti stanovené príslušnými právnymi predpismi. Z podaní navrhovateľa jednoznačne nevyplýva, ktoré ustanovenie dotknutých zmlúv by mali obsahovať neprijateľné podmienky a v čom spočíva neprijateľnosť týchto podmienok.

Právny zástupca odporcu 2./ žiadal žalobu zamietnuť. Uviedol, že otázku posúdenia platnosti resp. neplatnosti napadnutej záložnej zmluvy si súd môže riešiť maximálne ako otázku predbežnú v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Pokiaľ ide o otázku spotrebiteľského charakteru napadnutých právnych úkonov v zmysle uznesenia odvolacieho súdu, poukazujú na to, že podľa ich názoru nie je možné ustáliť ani jednu neprijateľnú podmienku, ktorá by uvedené právne úkony ako celok robila neplatnými. Z prednesu zástupcu navrhovateľa nevyplývalo, ktoré konkrétne ustanovenia zmluvy napáda, ktoré by ako súhrn mali mať za následok neplatnosť daných právnych úkonov ako celku. Majú za to, že v prípade úverovej zmluvy sa zjavne jednalo o istý spôsob vylákania finančných prostriedkov zo strany navrhovateľa, resp. jeho rodičov na úkor odporcu 1./ Samotný zástupca navrhovateľa povedal, že navrhovateľ bol použitý ako tzv. biely kôň jeho rodičov, aby tí získali finančné prostriedky na splatenie svojich predchádzajúcich záväzkov. Tu podľa ich názoru spočíva pravá podstata úkonov, ktoré boli uzatvorené. Už samotná táto skutočnosť podľa ich názoru vylučuje, aby sa napadnuté právne úkony mohli posudzovať z hľadiska spotrebiteľského práva a z hľadiska príslušných ustanovení Zákona o spotrebiteľských úveroch. Podľa jeho názoru nie je akceptovateľné, aby splnomocnený zástupca navrhovateľa na jednom pojednávaní vypovedal určitým spôsobom a neskôr uviedol, že sa jedná o jeho subjektívny pocit. Predsa zástupca navrhovateľa v konaní, v ktorom zastupuje účastníka konania, vystupuje ako jeho splnomocnený zástupca, nie sám za seba. Preto nie je prípustné, aby zástupca navrhovateľa menil svoje výpovede podľa toho ako mu to vyhovuje. Z výpovede svedka K.. Y.. Y. V. vyplývalo, že nehnuteľnosť pôvodne primárne neslúžila na účely bývania, ale za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti. Nemožno tu hovoriť o klasickom spotrebiteľskom vzťahu. Znalecký posudok bol vypracovaný v súlade s príslušnou právnou úpravou. Na opakovanej dražbe dražili viaceré osoby a predmet dražby sa podarilo vydražiť za cenu vyššiu, ako cenu stanovenú znaleckým posudkom. Pokiaľ sa týka nariadenia znaleckého dokazovania na overovanie pravosti podpisu ohľadne vykonania

zmien, jedná sa o technickú zmenu, ktorá nemení podstatu a základ zmluvy. Majú za to, že sa jedná len o naťahovanie času zo strany navrhovateľa. Z výpovede samotného navrhovateľa vyplynulo, že do úverového vzťahu s odporcom 1./ vstupoval zo zjavne špekulatívnych dôvodov. Jediným účelom, pre ktorý vstupoval do právneho vzťahu úverovej zmluvy s odporcom 1./, bolo získanie finančných prostriedkov pre svojich rodičov. Preto podľa ich názoru je neakceptovateľné, aby bol navrhovateľ považovaný za spotrebiteľa tak ako to majú na mysli príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a podľa názoru je neprijateľné, aby takéto konanie navrhovateľa požívalo právnu ochranu. Je presvedčený o tom, že ide o konanie, ktoré je v hrubom rozpore s dobrými mravmi a je v podstate iba vecou odporcu 1./, ako bude tieto skutočnosti aj z hľadiska trestnoprávnej zodpovednosti ďalej vyhodnocovať.

Odporca 2./ vo svojich ústnych prednesoch na pojednávaniach, ako aj písomnom vyjadrení doručenom súdu žiadal žalobu zamietnuť. Uviedol, že odporca 2./ vykonal dňa 11. 12. 2013 o 09.30 hod. na základe návrhu odporcu 1./ II. opakovanú dražbu nehnuteľností. Vlastníkom predmetu dražby bol v čase konania dražby navrhovateľ, vydražiteľom sa stal odporca 3./ Oni postupovali v zmysle ust. ZoDD. Všetky tvrdenia navrhovateľa vychádzajú výlučne z jeho subjektívneho hodnotenia a nie sú podložené žiadnymi dôkaznými prostriedkami. Dobrovoľná dražba predstavuje výkon záložného práva odporcu 1./, preto nie je možné zo strany navrhovateľa domáhať sa pri výkone záložného práva ochrany v zmysle dobrých mravov. Dôvodom vyhlásenia dražby za neplatnú v zmysle ZoDD môžu byť výlučne iba nedostatky v ZoDD v predpísaných náležitostiach úkonov realizovaných v samotnom procese dobrovoľnej dražby. Navrhovateľ v súvislosti s predmetnou dražbou namieta výšku hodnoty, ktorá bola stanovená Znaleckým posudkom č. 108/2013, ktorý vypracoval K.. Y.. Y. V. na sumu 43.100 eur. Odporca 2./ ako dražobník si splnil povinnosť uvedenú v § 12 ods. 1 ZoDD, pričom odporca 2./ nie je oprávnený žiadnym spôsobom inštruovať znalca ohľadom výšky ceny nehnuteľnosti, a to ani smerom nahor, ani nadol. Znalci vykonávajú svoju činnosť v zmysle ust. § 16 ods. 2 Zákona č. 382/2004 Z. z.. Odporca 2./ žiadnym spôsobom nezasahoval do procesu znaleckého ohodnotenia. Ohodnotenie nehnuteľnosti znaleckým posudkom má zabezpečiť východiskovú cenu pre určenie najnižšieho podania. Suma najnižšieho podania ešte nemusí byť sumou, za ktorú sa predmet dražby aj vydraží. Odporca 2./ si splnil povinnosť v zmysle § 13 ZoDD, zorganizoval dva termíny ohliadky predmetu dražby. Následne záležalo iba na vôli potencionálnych záujemcov, či sa stanovených termínov ohliadky zúčastnia alebo nie. Výška najnižšieho podania bola stanovená v súlade s požiadavkami odporcu 1./ ako navrhovateľa dražby, pričom boli dodržané limity stanovené ZoDD v ust. § 16 ods. 6. Odporca 2./ za účelom zabezpečenia čo možno najvyššej účasti záujemcov na dražbe a v súlade s ustanovením § 11 ods. 4 ZoDD pri príprave dražby v rámci informovania širokej verejnosti o pripravenej dražbe uverejňoval informácie o pripravovanej dražbe viacerými formami. Inzercia sa uskutočnila v periodickej tlači, na internetových realitných portáloch a na internetovej stránke odporcu 2./ Navrhovateľ vo svojom návrhu na určenie žiada okrem určenia neplatnosti dražby aj určenie neplatnosti úverovej a záložnej zmluvy, ako aj určenia, že odporca 1./ nemá právo uspokojovať svoju pohľadávku. Podľa ich názoru navrhovateľ nemá naliehavý právny záujem na určení, že dražba je neplatná, a to z dôvodu, že neuviedol žiadne porušenie ust. ZoDD, ktoré by mohol spôsobiť neplatnosť dražby. Pre súd je závažný stav de lege lata. Odporca 2./ ako dražobník pri príprave a realizácii dobrovoľnej dražby postupoval a postupuje so všetkou odbornou starostlivosťou a všetky úkony vykonáva v súlade s príslušnými ustanoveniami ZoDD. Zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby, informovanie širokej verejnosti o pripravovanej dražbe, zverejnil oznámenie o II opakovanej dražbe v notárskom centrálnom registri, obchodnom registri a mestskému úradu. Nehnuteľnosť sa podarilo vydražiť za 47.000 eur. Dražby sa zúčastnilo 7 alebo 8 účastníkov z Liptovského Hrádku, Liptovského Mikuláša, Banskej Bystrice, Brezna, Hlohovca, Bratislavy. Nebol problém pre vlastníka, aby strhol Oznámenie o vykonaní dražby. Bežná prax je taká, že nalepia Oznámenie o vykonaní dražby, urobia fotografiu a tú hneď vlastník strhne. Nie je pravdivé tvrdenie splnomocneného zástupcu navrhovateľa, že ich sídlo hľadal jeden a pol hodiny, nakoľko sa už u nich dvakrát zúčastnil konania dražby, ale v inej veci. Oni dražia nehnuteľnosti zo stredného Slovenska, z Popradu, východného Slovenska, z Košíc, dražby boli úspešné. Vzdialenosť Hlohovca od miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza je 250 km, čo činí nejakých 2 hodiny jazdy autom. Sídlo ich firmy je všeobecne známe.

Právny zástupca odporcu 3./ žiadal žalobu zamietnuť. Uviedol, že odporca 3./ sa zúčastnil na dražbe, ktorá sa konala 11. 12. 2013 v zmysle dražobného poriadku, v dobrej viere zaplatiť najvyššie podanie a stal sa vlastníkom predmetných nehnuteľností. Toto súdne konanie spôsobuje odporcovi 3./ stav právnej neistoty, nemalé ekonomické problémy a vzhľadom na výsledky doterajšieho dokazovania budú zvažovať prípadnú žalobu o náhradu škodu. Na Okresnom súde Liptovský Mikuláš sa pod sp. zn.

4C/52/2014 vedie konanie o návrhu odporcu 3./ na vypratanie nehnuteľnosti, v ktorom konaní podľa ich názoru sa súd musí prejudiciálne zaoberať všetkými otázkami súvisiacimi s preukázaním vlastníckeho práva navrhovateľa (odporcu 3./ v konaní o vypratanie nehnuteľnosti), keďže ide o vlastnícku žalobu. Odporca 3./ uhradil vydraženú sumu dňa 14. 02. 2014. Dražba prebehla v súlade s ustanoveniami ZoDD a odporca právoplatne nadobudol vlastnícke právo k draženej nehnuteľnosti. Daným právnym stavom trpí odporca 3./, ktorý je v právnej neistote, napriek tomu, že nehnuteľnosť má zapísanú na liste vlastníctva, nemôže vykonávať svoje vlastnícke práva, čím mu vzniká značná hospodárska škoda. V ďalšom konaní budú trvať na náhrade škody. Uviedol, že zo strany navrhovateľa sa jedná len o skomplikovanie daného stavu vznášaním námietok založených na domnienkach, s ktorými sa v konečnom dôsledku bude musieť vysporiadať súd. Rovnako vznášajú námietku premlčania, pokiaľ sa navrhovateľ domáha určenia neplatnosti právnych úkonov. Navrhovateľ doteraz nepreukázal, akým spôsobom boli porušené jeho práva ako spotrebiteľa a takisto nepreukázal neplatnosť dražby.

Štatutárny zástupca odporcu 3./ E. Q. uviedol, že ekonomika na Slovensku nie je celkom dobrá. Na Slovensku pôsobí päť rokov. Pred jeden a pol rokom kúpil firmu, za toto obdobie zamestnal 30 ľudí. Na dom a pozemok má vypracovaný projekt, projekt dal vypracovať až potom, čo ju kúpili. V predmetnej stavbe nebýva nikto, ale rodina navrhovateľa tam podniká v tej oblasti, že sušia kože a veľmi to tam smrdí. Doteraz tam nikto nebýval. On tvrdí, že teraz tam niekoho posťahujú, aby tvrdili, že to používa na bývanie. On žiada, aby sa tento proces skončil. Oni si určite budú uplatňovať náhradu škody, pretože už teraz im vznikla škoda niekoľko tisíc eur. Škodu si budú uplatňovať bez ohľadu na výsledok tohto sporu. On nevie, aké sú predpisy na Slovensku, ale určite nebude vyplácať nejakú cenu, ako mu to navrhol splnomocnený zástupca navrhovateľa.

Svedkyňa H. M., matka navrhovateľa uviedla, že boli vlastníckmi rozostavanej stavby a pozemku, dostali sa do finančnej tiesne, chceli to riešiť pôžičkou. O všetky finančné záležitosti sa stará manžel. Vie, že pôžičku vybavoval, že to dlho trvalo, potom išli do banky podpísať zmluvu. Zobrali pôžičku na mladšieho syna s tým, že sa dohodli, že ju budú splácať oni. Úver mal splácať manžel, pretože to sľúbil synovi a chcel sa tak zachrániť. Navrhovateľ nikdy žiadnu splátku pôžičky neuhradil. Vie, že im chodila pošta od Č., bola na meno syna, ona bola v banke len raz, keď sa overovali podpisy. Zmluvu podpísala ako záložka, overovalo sa to neskôr. V čase keď to podpisovali neboli tam vypísané ani ich mená a rodné čísla, ani dátum a miesto. Overovať podpisy išli neskôr. Nevie s istotou potvrdiť, či podpis na č. 29 spisu je jej. Spomína si, že v banke bola len jedenkrát.

Svedok Ž. F. zamestnávateľ navrhovateľa uviedol, že asi rok dozadu mu navrhovateľ spomínal to, že žiada o finančnú pomoc, že jeho brat má dom, ktorý ide do dražby. On bol ochotný dať za predmetnú nehnuteľnosť do 100.000 eur, ale do dražby nešiel, nakoľko ho odhovril jeho právnik R. J., že je to neisté, pretože dražba je v Hlohovci, je to ďaleko a súd môže vyhlásiť dražbu za neplatnú. Dom bol ohliadnuť trikrát, nebol označený tým, že je tam dražba. Reálna cena predmetnej nehnuteľnosti je okolo 150-160.000 eur. On obchoduje s nehnuteľnosťami, živnostenské oprávnenie na to nemá. Za rozostavanú budovu v Uhorskej Vsi dal 115.000 eur, jedná sa o budovu, ktorá je trikrát menšia, má trikrát menší pozemok. On mal peniaze požičať navrhovateľovi.

Svedok K. Y. Y. V. uviedol, že vypracoval Znalecký posudok č. 108/2013 a na jeho záveroch trvá. Ohodnotil predmet dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby, vychádzal aj z vyhlášky č. 492/2004 Z. z., z metodiky Žilinskej univerzity a z vlastnej praxe. Cena, ktorú stanovil, je platná na miesto, kde sa nachádza nehnuteľnosť. Dispozične alebo stavebne to malo parametre rodinného domu. Sú tu dva podlažia, v podkroví bola nedokončená obytná časť alebo byt, na prízemí boli prevádzkové priestory. Vzhľadom na stupeň dokončenosti sa jednalo o rozostavanú stavbu a tak ju aj ocenil. Nepoužil porovnávaciu metódu, nakoľko v tom čase nenašiel tri porovnateľné objekty, ktoré boli porovnateľné dispozičným riešením, kde by bol obdobný pozemok, podobný stupeň technickej dokončenosti. Vychádzal aj z inzercie, tento postup je ale v súlade s metodikou. Väčšiu časť prízemia zaberajú dve veľké prevádzkové priestory, ktoré označil ako haly, stavebne neboli dokončené, potom je tam prístupová chodbička a schodisko smerujúce hore. V čase ohliadky sa rozprával s navrhovateľom, pretože tam bol pomerne intenzívny živočíšny zápach, ktorý mu uviedol, že tam spracovávajú zvyšky hospodárskych zvierat, že tam sušili uši a rypáky, ktoré potom distribuovali. Bola tam aj sušička a chladiaci box, ale tieto neboli predmetom ocenenia.

Okrem výsluchu účastníkov konania a svedkov sa súd v rámci dokazovania oboznámením sa s obsahom listín založených v spise a to s kópiou Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č.

XXXXXXXX/XXXXXXXXX zo dňa 25. 08. 2008 (č.l. 24 spisu), s kópiou Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnou zmluvou zo dňa 25. 08. 2008 (č.l. 20 spisu), s výpisom z obchodného registra na odporcu 3./ (č.l. 19 spisu), s kópiou Notárskej zápisnice zo dňa 11. 12. 2013 N 1331/2013 (č.l. 12 a nasl. spisu), s úradným výpisom z notárskeho centrálného registra dražieb (č.l. 11 spisu), s Oznámením o II. opakovanej dobrovoľnej dražbe DDr. 065/2012 (č.l. 8 spisu), s inzerciou (č.l. 76-81 spisu), so zaslaním Oznámenia o II. opakovanej dobrovoľnej dražbe Mestskému úradu Liptovský Hrádok a Ministerstvu spravodlivosti SR (č.l. 88-89 spisu), so Zoznamom účastníkov do opakovanej dobrovoľnej dražby zo dňa 11. 12. 2013 (č.l. 92 spisu), s prehľadom splácania úveru č. 20604514 (č.l. 180 spisu), s Odstúpením od úverovej zmluvy zo dňa 02. 04. 2012 (č.l. 181 spisu), s Oznámením o začatí výkonu záložného práva doručenom navrhovateľovi dňa 13. 08. 2012 (č.l. 182-183 spisu), so zaslaním Oznámenia o začatí výkonu záložného práva Správe katastra Liptovský Mikuláš (č.l. 184 spisu), s kópiou Zmluvy o vykonaní dražby zo dňa 20. 09. 2012, vrátane Príloh č. 1 a 2 o Vyhlásení o možnosti dražiť predmet dražby a Vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky (č.l. 185-189 spisu), s kópiou Zmluvy o vykonaní prvej opakovanej dražby (č.l. 193-195 spisu), s kópiou Zmluvy o vykonaní druhej opakovanej dražby (č.l. 190-192 spisu), s výpisom z účtu odporcu 2./ o úhrade vydraženej sumy (č.l. 196-197 spisu), s Oznámeniami o dobrovoľnej dražbe, o I. opakovanej dobrovoľnej dražbe a o II. opakovanej dobrovoľnej dražbe (č.l. 198-213 spisu, vrátane doručeníek, so Znaleckým posudkom č. 108/2013 znalca Y. K. Y. V. a so Znaleckým posudkom č. 104/2013 znalkyne Ing. Dany Piatkovej, s výpisom z obchodného registra na spoločnosť VLADARA s.r.o., so sídlom Pribylina 259 (č.l. 352 spisu), s výpisom zo živnostenského registra na Daniel Teplanský BONA, miesto podnikania Pribylina 259, IČO: 46 075 437.

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 § 34 Občianskeho zákonníka právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

Podľa § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné.

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 § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, 3e) alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, 3f) ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.)

Podľa § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

Podľa § 7 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražieb navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len "záložný veriteľ"), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.

Podľa § 12 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražieb v znení účinnom do 31. 05. 2014 dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

Podľa § 16 ods. 6 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražieb v znení účinnom do 31. 05. 2014 vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

Podľa § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražieb v znení účinnom do 31. 05. 2014 v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

Podanou žalobou sa navrhovateľ domáhal určenia neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby konanej dňa 11. 12. 2013 s tým, že súd ako otázku predbežnú (prejudiciálnu) posudzoval otázku platnosti/neplatnosti Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere, na zabezpečenie ktorej pohľadávky veriteľa bola uzavretá Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátna zmluva.

Otázka naliehavosti právneho záujmu je významná len vo vzťahu k tomu určení, akého sa navrhovateľ domáha v návrhu na rozhodnutie súdu, nie však vo vzťahu k otázke, ktorú má súd riešiť ako predbežnú (z odôvodnenia rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 5Cdo/136/2007 zo dňa 30. 04. 2008), preto súd naliehavý právny záujem navrhovateľa na tomto určení podľa § 80 písm. c) O. s. p. neskúmal. Súd mal za to, že v prejednávanej veci zo strany navrhovateľa neboli tvrdené a preukázané žiadne dôvody neplatnosti Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere uzavretej medzi odporcom 1./ a navrhovateľom a rovnako dôvody, ktoré by mali za následok absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu, neboli zistené ani súdom. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že dňa 25. 08. 2008 bola medzi odporcom 1./ a navrhovateľom uzavretá Zmluva mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXX/XXXXXXXXXX podľa § 497 a nasl. Obchodného zákonníka. Predmetom Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere bolo poskytnutie mimoriadneho medziúveru pod č. XXXXXXXX vo výške 2.000.000 Sk, t.j. 66.387,84 eur a po splnení podmienok pre pridelenie cieľovej sumy v zmysle VOP pre stavebné sporenie sa veriteľ zaviazal poskytnúť dlžníkovi stavebný úver pod číslom XXXXXXXX vo výške cca 1.200.000 Sk t.j. 39.832,70 eur s tým, že presná výška stavebného úveru sa rovná rozdielu cieľovej a nasporenej sumy pri pridelení cieľovej sumy. Dlžník sa zaviazal čerpať mimoriadny medziúver až po splnení odkladacích podmienok dohodnutých v článku V. bod 1. Zmluvy, ktorým sú: 1.) podpísaná Zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere s úradne overenými podpismi, 2.) podpísaná dohoda o zrážkach zo mzdy s dlžníkom, 3.) uhradenie poplatku za uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení vo výške 33,16 eur, 4.) podpísaná Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam s úradne overenými podpismi, na ktorej bude príslušnou správou katastra potvrdené povolenie vkladu záložného práva v prospech veriteľa, 5.) výpis z LV č. XXXX so zapísaným záložným právom na prvom mieste, 6.) potvrdenie o vinkulácii poisťného plnenia z poistenia objektu záložného práva v minimálnej výške 96.262,36 eur. V článku V. bod 2 sa dlžník (t.j. navrhovateľ) zaviazal preukázať účelové použitie poskytnutého úveru v lehote 18 mesiacov od prvého čerpania mimoriadneho

mediúveru vo výške 66.387,84 eur. Zmluva o mimoriadnom úvere a stavebnom úvere spĺňa všetky náležitosti ust. § 37, 38, 39 a 40 Občianskeho zákonníka, ako aj ustanovenia Zákona č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení, preto sa jedná o platný právny úkon. Navrhovateľ prijal plnenie poskytnuté odporcom 1./, úver pravidelne splácal otec navrhovateľa do septembra roku 2009 a nakoľko navrhovateľ porušil povinnosti vyplývajúce z vyššie uvedenej úverovej zmluvy, listom zo dňa 02. 04. 2012 (č.l. 181 spisu) odporca 1./ od Úverovej zmluvy odstúpil, zosplatnil celý zostatok úveru vo výške 68.368,66 eur a vyzval navrhovateľa k jeho úhrade v lehote do 30. 04. 2012.

Ďalej mal súd za preukázané, že medzi odporcom 1./ ako záložným veriteľom a rodičmi navrhovateľa U. M. a H. M. ako záložcami bola dňa 25. 08. 2008 uzavretá Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátna zmluva č. 20604514/528776704-N1, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Liptovský Mikuláš dňa 23. 09. 2008 pod V 3455/2008. Podpisy záložcov boli overené na Meste Liptovský Hrádok, ako o tom svedčí odtlačok úradnej pečiatky Mesta Liptovský Hrádok. Záložné právo sa zriadilo na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa, ktorá vznikla zo Zmluvy o mimoriadnom mediúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXX/XXXXXXXXX spísanej dňa 25. 08. 2008 medzi záložným veriteľom a dlžníkom - navrhovateľom, na základe ktorej záložný veriteľ poskytol dlžníkovi mimoriadny mediúver vo výške 66.387,84 eur. Všeobecná hodnota predmetu záložného práva s príslušenstvom bola stanovená Znaleckým posudkom č. 41/2008 zo dňa 02. 06. 2008 vypracovaného znalcom K.. H. T. vo výške 99.581,76 eur. V článku IV. bod 1. sa zmluvné strany dohodli, že ak dlžník nebude riadne a včas splácať zabezpečenú pohľadávku záložného veriteľa, záložný veriteľ je oprávnený začať výkon záložného práva a uspokojiť svoju pohľadávku výťažkom z predaja predmetu záložného práva, a to spôsobmi dohodnutými v bode 2. tohto článku (priamy predaj tretej osobe alebo vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže) alebo na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR z 30. 07. 2012 sp. zn 5Cdo/208/2010 v konaní o určenie neplatnosti zmluvy súd preskúmava zmluvu zo všetkých hľadísk, na ktoré Občiansky zákonník viaže všeobecnú platnosť právnych úkonov (§ 34 a nasl. Občianskeho zákonníka). Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho zo zákona a hľadí sa naň, ako keby nebol urobený, táto neplatnosť nemôže zhojená dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Absolútne neplatný právny úkon nespôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti. Pri posudzovaní dôvodov neplatnosti zmluvy je potrebné rozlišovať medzi dôvodmi neplatnosti, ktoré musia byť účastníkom tvrdené (napr. nedostatok slobody, vážnosti, rozpor s dobrými mravmi, prípadne omyl) a ostatnými, ku ktorým súd prihliada z úradnej povinnosti (nedostatok formy, neurčitosť, nespôsobilosť subjektu zmluvu uzavrieť, rozpor so zákonom a pod.). Dôvodmi pre vyslovenie absolútnej neplatnosti sú: nedostatok slobody a vážnosti vôle (§ 37 ods. Občianskeho zákonníka), neurčitosť a nezrozumiteľnosť prejavu vôle (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka), nemožnosť plnenia (§ 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka), nedostatok spôsobilosti na právne úkony (§ 38 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka), rozpor so zákonom, obchádzanie zákona, rozpor s dobrými mravmi (§ 39 Občianskeho zákonníka) a nedodržanie zákonom predpísanej formy právneho úkonu (§ 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Absolútna neplatnosť právneho úkonu pôsobí priamo zo zákona (ex lege), a to od začiatku (ex tunc) a bez ohľadu na to, či sa tejto neplatnosti niekto dovoľal. Preto právne účinky, t.j. subjektívne občianske práva a občianskoprávne povinnosti z takto absolútne neplatného právneho úkonu nevzniknú.

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam bola dojednaná písomne (§ 46 a § 151b Občianskeho zákonníka); záložca je fyzická osoba plne spôsobilá na právne úkony; nekonal v duševnej poruche, ktorá by ho robila na tento právny úkon neschopným; predmetom zmluvy je možné plnenie, keďže záložcovia v čase uzavretia zmluvy boli vlastníckmi predmetu zálohu, teda nebola porušená jedna zo základných zásad súkromného práva, podľa ktorej nikto nesmie previesť na iného viac práv, než má sám. Vôľa zmluvných strán bola prejavovaná určite a zrozumiteľne, výkladom je objektívne pochopiteľná, čo znamená, že typický účastník v postavení jej adresáta môže túto vôľu bez rozumných pochybností o jej obsahu adekvátne vnímať. Navrhovateľ a záložcovia neboli k uzavretiu tejto zmluvy prinútení takými skutočnosťami, bez ktorých by k takémuto úkonu nedošlo, teda ich právny úkon bol urobený slobodne. Súd nezistil ani hrubý nepomer medzi výškou pohľadávky odporcu 1./ a hodnotou predmetu zálohu a následne dražby, ktorý by mal za následok absolútnu neplatnosť Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 39. Vykonaným dokazovaním mal ďalej súd za preukázané, že popis nehnuteľnosti - stavby ako predmetu záložného

práva nebol súladný so stavom zapísaným na príslušnom liste vlastníctva. V Zmluve bolo nesprávne uvedené, že sa jedná o rozostavanú stavbu rodinného domu. Záložný veriteľ preto prostredníctvom svojho pracovníka a príslušný pracovník Správy katastra Liptovský Mikuláš uvedenú zrejmu nesprávnosť zosúladiť dňa 23. 09. 2008. Táto oprava zrejmej nesprávnosti nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu, pretože odkladacou podmienkou čerpania mimoriadneho medziúveru navrhovateľom bolo práve správou katastra potvrdenie vkladu záložného práva v prospech záložného veriteľa a výpis z listu vlastníctva č. XXXX so zapísaným záložným právom v prospech veriteľa. Navrhovateľ mimoriadny medziúver čerpal a použil ho na kúpu predmetu záložného práva od svojich rodičov (záložcov). Rovnako neobstojí tvrdenie navrhovateľa, že záložný veriteľ zneužil tieseň alebo jeho ľahkovážnosť, keďže navrhovateľ nemal vedomosť, že úver, za ktorý ručí, nie je hypotekárny. Navrhovateľ ako stavebný sporiteľ požiadal odporcu 1./ o poskytnutie stavebného úveru za komerčných podmienok (mimoriadny medziúver), ktorý použil na kúpu predmetnej nehnuteľnosti. Uzavretie takejto zmluvy je v súlade so Zákonom o bankách a so Zákonom o stavebnom sporení. Súd nezistil žiadne dôvody absolútnej neplatnosti tohto právneho úkonu, na ktorú absolútnu neplatnosť právneho úkonu súd prihliada z úradnej povinnosti (ex offa).

Vzhľadom na právny názor odvolacieho súdu, ktorým je prvostupňový súd viazaný (§ 226 Občianskeho súdneho poriadku), súd skúmal platnosť/neplatnosť predmetných právnych úkonov, t.j. Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere, ako aj Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v zmysle ustanovenia § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, resp. Zákona o ochrane spotrebiteľa. Súd dospel k záveru, že predmetné zmluvy majú spotrebiteľský charakter (nakolko Zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere slúžila na nadobudnutie nehnuteľnosti je vylúčená z pôsobnosti Zákona č. 258/2001 Z. z. o spotrebiteľských úveroch podľa § 1 ods. 2 písm. a) tohto Zákona). Spotrebiteľskou zmluvou je totiž každá zmluva uzavretá podľa Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, ako aj podľa ktoréhokoľvek iného zákona, ktorej charakteristickým znakom je, že sa uzatvára vo viacerých prípadoch a že jej obsah spotrebiteľ podstatným spôsobom neovplyvňuje, keď zároveň je zrejmé, že na jednej strane vystupuje dodávateľ s poukazom na predmet jeho podnikania (činnosti), t.j. banka a na druhej strane spotrebiteľ - dlžník. Nepopierajúc povahu úveru ako absolútneho obchodu je potrebné na právny vzťah medzi navrhovateľom a odporcom 1./ aplikovať príslušné ustanovenia Zákona o stavebnom sporení, Občianskeho zákonníka, resp. Zákona o ochrane spotrebiteľa. Ochrana spotrebiteľa je významnou časťou politiky Európskej únie. V rámci tejto politiky je sledovaný cieľ k vytvoreniu regulatívneho rámca na to, aby dodávateľ v spotrebiteľských zmluvách pristupoval k tvorbe zmluvných podmienok v súlade s dobrými mravmi a bola tak zachovaná fiduciárna podstata záväzkového vzťahu medzi ním a spotrebiteľom.

Zo strany navrhovateľa nebolo tvrdené ani preukázané, že dodávateľ v rozpore s požiadavkou osobnej starostlivosti nevytvoril vhodný časový priestor na preštudovanie zmluvy a náležite neinformoval o podstatných okolnostiach zmluvy. Navrhovateľ požiadal o poskytnutie mimoriadneho medziúveru a stavebného úveru dňa 12. 08. 2008. K podpisu predmetnej úverovej zmluvy a záložnej zmluvy došlo následne dňa 09. 09. 2008, teda navrhovateľovi a záložcom bol poskytnutý dostatočný časový priestor, aby sa s predmetnou zmluvou oboznámili. Nebolo teda zistené porušenie odbornej starostlivosti dodávateľa poskytovať základné informácie prípadne, t.j. nesplnenie informačnej povinnosti dodávateľa (§ 3 ods. 5 Zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa). Zo strany navrhovateľa neboli ani tvrdené ani preukázané, aké neprijateľné zmluvné podmienky uvedené zmluvy obsahujú a tieto neboli ani zistené súdnou kontrolou. Úver je odplätný právny úkon a v prípade nebankových subjektov by odplata zo spotrebiteľskej zmluvy nemohla podstatne prevyšovať odplatu, ktorú by pri podobnom produkte poskytovali banky (§ 53 ods. 6). Zmluva uzavretá medzi navrhovateľom a odporcom 1./ bola zmluva uzavretá s bankou, ktorý podlieha bankovému dozoru, nie s nebankovým subjektom.

V spotrebiteľských vzťahoch bol zabezpečovací prevod práva zakázaný vo vzťahu k nehnuteľným veciam. V rozpore s odbornou starostlivosťou totiž dojednávajú dodávateľa so spotrebiteľom kúpnu zmluvu s dohodou, že po splatení úveru s príslušenstvom bude nehnuteľnosť prevedená naspäť. Vôľa spotrebiteľa totiž nebola zbaviť sa strechy nad hlavou, ale poskytnúť zabezpečenie splnenia dlhu. Pokiaľ išlo o otázku miery tolerancie prevýšenia hodnoty krytia nad výšku úveru, tolerovateľná hranica sa pohybovala okolo 140 %. V súdenom prípade ale nebol dojednaný zabezpečovací prevod práva, ale záložná zmluva. Na rozdiel od zabezpečovacieho prevodu práva, pri záložnom práve je možné tolerovať aj väčší rozdiel medzi hodnotou zálohu a výškou úveru. Nie je totiž vylúčené, že spotrebiteľ si môže na ten istých záloh dohodnúť viacej záložných práv a neskorším úverom splatiť úver skorší. Zákon poskytuje ochranu v prípade predaja zálohu, či už priamym predajom alebo cez inštitút dobrovoľnej dražby, ak ide o obydlie spotrebiteľa. Záujem spoločnosti na ochrane obydlia spotrebiteľa pri garancii práv dodávateľa,

je oveľa vyšší ako majetkové záujmy dodávateľa. Právo na obydlie predstavuje základné právo a vnútroštátny súd ho musí zohľadniť pri vykonávaní smernice EHS 93/13 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách ako vyplýva z rozhodovacej činnosti Súdneho dvora EÚ. Podľa tohto rozsudku ustanovenia smernice Rady 93/13/EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách by sa mali vykladať v tom zmysle, že im neodporuje vnútroštátna právna úprava, ako aj úprava dotknutá o veci samej, umožňujúca vymôcť pohľadávku založenú na zmluvných podmienkach, ktoré sú prípadne nekalé, mimosúdny výkonom záložného práva na nehnuteľný majetok, ktorý spotrebiteľ poskytol ako zabezpečenie pohľadávky, pokiaľ predmetná právna úprava prakticky neznemožňuje alebo nadmerne nesťažuje ochranu práv, ktoré spotrebiteľovi priznáva táto smernica, čo overiť prináleží vnútroštátnemu súdu. V predmetnej veci majetok dotknutý konaním o mimosúdnom výkone záložného práva, o ktorý ide vo veci samej, je nehnuteľnosť určená na bývanie spotrebiteľa a jeho rodiny. Strata rodinného obydlija totiž môže vážne ohroziť nielen práva spotrebiteľa, ale aj uviesť rodinu dotknutého spotrebiteľa do osobitne citlivej situácie. V práve Únie predstavuje právo na obydlie základné právo zaručené článkom 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd zohľadniť pri vykonávaní smernice 93/13. V súdnej veci predmet zálohu - nehnuteľnosť nikdy neslúžila na bývanie členov rodiny navrhovateľa a ani nebola navrhovateľom kupovaná za účely bývania. Ako uviedol navrhovateľ vo svojej výpovedi na pojednávaní, v predmetnej nehnuteľnosti bývať nemal, a ani v nej nikdy nebýval on, ani sústavne nikto z členov jeho rodiny. Ako vyplýva z kolaudačného rozhodnutia príslušného stavebného úradu, ktorý je založený v Znaleckom posudku č. 104/2013 znalkyne K.. H. T. - Mesto Liptovský Hrádok, spoločný obecný úrad územného rozhodovania a stavebného poriadku zo dňa 15. 05. 2008, č. SOcÚ432/2008 na základe žiadosti U. M. a manželky H. zo dňa 14. 04. 2008 povolil zmenu stavby z „Nízko kapacitný sklad potravín - prístavba skladov a pohotovostného bytu“ na „Nízko kapacitný sklad potravín - prístavba skladov a samostatná bytová jednotka“. Ako vyplýva z vyjadrenia navrhovateľa, v predmetnej nehnuteľnosti už minimálne dva roky podniká jeho brat, ktorú skutočnosť mal súd preukázanú aj výpisom zo živnostenského registra na brata navrhovateľa Okresného úradu Liptovský Mikuláš z ktorého mal súd preukázané, že brat navrhovateľa podniká pod obchodným menom Daniel Teplanský BONA, miesto podnikania Pribylina 259 s tým, že s účinnosťou od 23. 02. 2011 na predmet podnikania - výroba krmných zmesí, s prevádzkarňou Liptovský Hrádok, Dovalovo 474, čo je dražená nehnuteľnosť.

Navrhovateľ mal vedomosť o tom, že záložná zmluva sa uzatvára na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa. Mal vedomosť o tom, v akej výške čerpal úver a že sa jednalo o mimoriadny medziúver, ktorý slúžil na nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom záložného práva. Vedel že porušením svojich zmluvných povinností splácať úver záložný veriteľ pristúpi k realizácii výkonu záložného práva. V samotnom procese pred uzavretím zmlúv, ktorých platnosť navrhovateľ namietal, bolo potrebné vypracovať znalecký posudok na hodnotu nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zálohu. Rovnako muselo prebehnúť vkladové konanie pred príslušnou správou katastra. Nakoľko sa jedná o výkon záložného práva pre navrhovateľa sa nejednalo o prekvapivý stav, keďže mu bolo doručené aj oznámenie podľa § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka. Tvrdenia odporcu 1./ v písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 23. 10. 2015 navrhovateľ nespochybnil, nevyvrátil. Bol to navrhovateľ, ktorý si porušil svoje zmluvné povinnosti splácať úver riadne a včas a ktorý počas celého zmluvného vzťahu neudržiaval v platnosti poisťnú zmluvu. V žiadnom prípade sa súd nemohol stotožniť s tvrdením splnomocneného zástupcu navrhovateľa, že v danom prípade sa zo strany odporcu 1./ jednalo o úžeru.

Záložné právo ako právo akcesorické slúži na zabezpečenie pohľadávky tým, že v prípade riadneho a včasného nesplnenia je záložný veriteľ oprávnený zákonom stanoveným alebo v zmluve určeným spôsobom dosiahnuť splnenie svojej pohľadávky. Úkony odporcu 1./ ním vykonávané sú naplnením oprávnení, ktoré pre neho vyplývajú z inštitútu záložného práva - domáhať sa uspokojenia svojej pohľadávky z predmetu záložného práva. Súčasná koncepcia výkonu záložného práva nevyžaduje exekučný titul, teda rozhodnutie súdu alebo iného oprávneného orgánu, na základe ktorého by bolo možné dražbu vykonať. Záložné právo má byť efektívnym a rýchlym prostriedkom, cez ktorý si veriteľ vie uspokojiť svoje nesplatené pohľadávky zabezpečené záložným právom, preto sa nevyžaduje existencia exekučného titulu k pohľadávke zabezpečenej záložným právom k tomu, aby mohol záložný veriteľ začať výkon záložného práva. Na záložné právo k nehnuteľnostiam sa vzťahuje Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon). Na vznik záložného práva k nehnuteľnostiam sa vyžaduje splnenie dvoch podmienok: a) uzavretie písomnej zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam; b) rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností. Záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam bolo zapísané do katastra vkladom pod V 3455/2008 dňa 23. 09. 2008, odporca 1./ má preto postavenie záložného veriteľa, nie domnelého záložného veriteľa. Právo (nárok) na uspokojenie

zo zálohu vzniká dňom, kedy je záložný veriteľ podľa hmotného práva oprávnený požadovať, aby bola zabezpečená pohľadávka uhradená z výťažku získaného speňaním zálohu, ten okamih nastáva vtedy, ak dlžník riadne a včas nesplnil zabezpečenú pohľadávku. V prípade, že záložným právom zabezpečená pohľadávka nie je riadne a včas plnená, záložný veriteľ je oprávnený pristúpiť k výkonu záložného práva. Podľa § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu. Právnym dôsledkom oznámenia o začatí výkonu záložného práva je, že záložca nesmie záloh previesť, okrem toho, ak mu k tomu dá záložný veriteľ súhlas. Samotný výkon záložného práva si môže oprávnená osoba uplatniť v rámci postupu podľa osobitných predpisov, na ktoré odkazuje ust. § 151j OZ (Fekete, I.: Občiansky zákonník 1. Veľký komentár, Bratislava: Eurokódex 2011, str. 946), t.j. aj v rámci postupu podľa ZoDD.

Aktívnu legitímáciu o neplatnosť dražby má každá osoba, ktorá tvrdí že bola dotknutá na svojich právach porušením ustanovení ZoDD. Právo dotknutej osoby domáhať sa svojej ochrany prostredníctvom žaloby o určenie neplatnosti dražby vyplýva priamo z ust. § 21 ods. 2 citovaného zákona. Naliehavý právny záujem nie je potrebné výslovne tvrdiť ani preukazovať, nakoľko tento vyplýva priamo zo zákona. Dôvodom pre podanie žaloby môže byť porušenie ktoréhokoľvek zákonného ustanovenia ZoDD, avšak musí ísť o porušenie takého charakteru alebo takej intenzity, ktorým je zároveň osoba, ktorá porušenie namieťa, aj dotknutá na svojich právach. Dôkazné bremeno spočíva na navrhovateľovi, ktorý je povinný označiť, prípadne tvrdiť nielen v žalobe, ale kedykoľvek za konania až do vyhlásenia uznesenia, ktorým súd končí dokazovanie relevantné skutočnosti, z ktorých vyvodzuje porušenie ustanovení ZoDD. Súd môže vysloviť (určiť) neplatnosť dobrovoľnej dražby nielen z dôvodov, ktoré boli za konania tvrdené, ale ktoré v konaní vyšli najavo aj keď ich žiadny z účastníkov neoznačil (rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn 21Cdo/1679/2005 z 11. 04. 2006).

Zákon spája súdne neuplatnenie práva v určenej lehote s následkom preklúzie len pokiaľ sa týka lehoty na podanie žaloby o neplatnosť dražby (tri mesiace odo dňa príklepu), pretože po márnom uplynutí tejto lehoty sa aj prípadné porušenia ustanovení ZoDD „zhoja“ a vlastníctvo vydražiteľa nemôže byť účinne z tohto dôvodu spochybňované (Valová, K. a kol. Zákon o dobrovoľných dražbách. Komentár. 2. vydanie. Bratislava: C.H. Beck, 2013, s. 238). Trojmesačná lehota na podanie žaloby je hmotnoprávna. Navrhovateľ sa domáhal určenia neplatnosti opakovanej dražby, ktorá sa uskutočnila dňa 11. 12. 2013, žalobou podanou dňa 28. 02. 2014, teda v zákonnej lehote. Ak právny zástupca odporcu 3./ uviedol, že otázku vlastníckeho práva je oprávnený riešiť súd v konaní vedenom na Okresnom súde Liptovský Mikuláš pod sp.zn. 4C/52/2014 o vypratanie nehnuteľnosti, súd sa s týmto názorom nestotožňuje. Otázku neplatnosti dražby súdy nie sú oprávnené riešiť v inom konaní a to ani ako otázku prejudiciálnu. Preto aj súd konanie vo veci 4C/52/2014 prerušil až do právoplatného skončenia tohto súdneho konania.

V konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa Zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách vzniká nerozlučné spoločenstvo účastníkov konania (R 23/2010). Zákonná úprava presne vymedzuje, že účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby (v súdenom prípade odporca 1./), dražobník (odporca 2./), vydražiteľ (odporca 3.), predchádzajúci vlastník - navrhovateľ, ktorá je zároveň totožný s dotknutou osobou, ktorá namieťa neplatnosť dražby (§90 O.s.p.). Toto nerozlučné procesné spoločné spoločenstvo musí existovať v čase vyhlásenia rozsudku o neplatnosť dražby, pričom okruh účastníkov konania je možné rozšíriť aj po uplynutí prekluzívnej trojmesačnej doby. V súdenom prípade je teda okruh účastníkov v konaní o neplatnosť dražby zachovaný.

Listom zo dňa 02. 04. 2012, ktorý bol navrhovateľovi doručený 10. 04. 2012 odporca 1./ odstúpil od úverovej zmluvy, vyzval navrhovateľa na úhradu dlžnej sumy v lehote do 30. 04. 2012 a listom zo dňa 08. 08. 2012 (č.l. 182 spisu) záložný veriteľ oznámil navrhovateľovi začatie výkonu záložného práva podľa § 151l Občianskeho zákonníka, v ktorom uviedol dôvody začatia výkonu záložného práva a spôsob akým si uspokojí svoju splatnú pohľadávku alebo ako sa bude domáhať uspokojenia zo záloh (formou dobrovoľnej dražby). Uvedené oznámenie navrhovateľ prevzal dňa 13. 08. 2012 (č.l. 183 spisu). záložný veriteľ si splnil aj oznamovaciu povinnosť, ktorá mu vyplýva z ust. § 17 ZoDD a povinnosť uvedenú v ust. § 151l ods. 4 Občianskeho zákonníka a začatie výkonu záložného práva zaslal príslušnej správe katastra (č.l. 184) a požiadal o vyznačenie poznámky, ktorú zásielku prevzala Správa katastra Liptovský Mikuláš dňa 13. 08. 2012. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložcovi má hmotnoprávny význam, pretože záložný veriteľ môže pristúpiť k speňaniu zálohu až po uplynutí 30 dňovej lehoty,

ktorá sa počíta od doručenia tohto oznámenia záložcoví, pričom odporca 1./ uzavrel s odporcom 2./ Zmluvu o vykonaní dražby dňa 20. 09. 2012.

Zmluva o vykonaní dražby uzatvorená medzi odporcom 1./ a odporcom 2./ dňa 20. 09. 2012 spĺňa všetky náležitosti uvedené v ust. § 16 ZoDD a jej Prílohou č. 1 Zmluvy o vykonaní dražby zo dňa 14. 09. 2012 je Vyhlásenie záložného veriteľ o možnosti dražiť predmet dražby (č.l. 188 spisu) a Prílohou č. 2 Zmluvy o vykonaní dražby Vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky navrhovateľa č.l. 189 spisu. Ďalej mal súd za preukázané, že medzi odporcom 1./ a 2./ bola dňa 16. 01. 2013 uzatvorená Zmluva o vykonaní prvej opakovanej dražby (č.l. 193) a dňa 04. 09. 2013 Zmluva o vykonaní druhej opakovanej dražby (č.l. 190 spisu), ktoré spĺňajú náležitosti uvedené v § 22 ods. 1 ZoDD.

Dražobník zaistil ohodnotenie predmetu dražby Znaleckým posudkom č. 108/2013. V znaleckom posudku mali byť zohľadnené aj závady, ktoré prechádzajú na nadobúdateľa predmetu dražby. V prípade, ak je pre určenie všeobecnej ceny predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok znalcom zapísaným v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR, splnil si dražobník všetky svoje povinnosti v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby a nie je za bežných okolností úlohou ani právom dražobníka preverovať údaje alebo závery znaleckého posudku. Dražobník totiž nie je osobou odborne spôsobilou a zákonom aprobovanou na to, aby sám vykonal odhad cenných nehnuteľností alebo aby prehodnocoval správnosť odhadu znalca (Valová, K. a kol. Zákon o dobrovoľných dražbách. Komentár. 2. vydanie. Bratislava: C.H. Beck, 2013, s. 121). Dražobník nie je povinný dať vypracovať ďalší znalecký posudok, avšak zákon mu uvedenú možnosť nezakazuje, ak znalecký posudok spĺňa podmienky uvedené v § 12 ZoDD. Samotná dražba veci obzvlášť v prípadoch výkonu záložného práva, je často tým najlepším indikátorom skutočnej trhovej ceny. Podľa § 2 písm. g) Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa pod pojmom všeobecná hodnota majetku rozumie: výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom však neznamená, že sa určená hodnota veci za každých okolností aj zrealizuje ako kúpna cena alebo cena dosiahnutá na dražbe (Valová, K. a kol. Zákon o dobrovoľných dražbách. Komentár. 2. vydanie. Bratislava: C.H. Beck, 2013, s. 122). Ak znalec pri vypracovaní znaleckého posudku postupoval nesprávne, neznamená to automaticky porušenie ZoDD. Naviac cena určená znaleckým posudkom nie je cenou, za ktorú sa podarí predmetnú nehnuteľnosť vydražiť, pretože hodnota nehnuteľnosti, ktorá sa draží, sa zistí až vykonaním samotnej dražby a cenou nehnuteľnosti tak bude najvyššie podanie, ktorá sa na nej dosiahne. V druhom kole opakovanej dražby odporca 2./ stanovil výšku najnižšieho podania na 24.000 eur, pričom sa predmetnú nehnuteľnosť podarilo vydražiť za 47.000 eur, keď hodnota nehnuteľnosti stanovená Znaleckým posudkom č. 108/2013 bola stanovená na 43.100 eur. Výška najnižšieho podania bola stanovená v súlade s ustanovením § 16 ods. 6 ZoDD v znení účinnom ku dňu uskutočnenia dražby. Znalec K.. Y. Y. V. potvrdil, že Znalecký posudok č. 108/2013 vypracoval pri použití právneho predpisu č. 492/2004 Z. z., Zákona č. 527/2002 Z. z., ako aj metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb Žilinskej univerzity, pričom hodnotu nehnuteľnosti z predmetnej dražby ohodnotil podľa ceny obvyklej v mieste a čase, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Bolo by v rozpore s akoukoľvek logikou veci, aby sa nehnuteľnosť ohodnocovala cenou obvyklou v inej lokalite, ako sa ohodnocovaná nehnuteľnosť nachádza. Podľa Prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami: 1. Porovnávací metóda; 2. Kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos); 3. Výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos); 4. Metóda polohovej diferenciácie. V danom prípade si znalec Y. K. Y. V. stanovil metódu polohovej diferenciácie z dôvodu, že uvedená nehnuteľnosť v súčasnosti nie je využívaná na podnikanie, neprináša teda výnos. Rovnako ako v čase, keď bude predmetom dobrovoľnej dražby, nie je predpoklad, že bude využívaná na prenájom s cieľom dosahovať výnos. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nepoužil z nedostatku daných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby za posledné obdobie (zhruba jeden rok) o realizovaných prevodoch obdobných nehnuteľností. Pod všeobecnou hodnotou sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou opatrnosťou a informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená ani

primeranou pohnútkou. Dražobník v súlade so zákonom (§ 12 ods. 1 ZoDD) zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby a to súdnym znalcom z odboru Stavebníctvo, odvetvie oceňovanie nehnuteľností zapísané v zozname znalcov MS SR, ktorým stanovil hodnotu nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie. Pokiaľ ide o závery znalca treba súhlasiť s tvrdením odporcu 2./, že nemal žiadne právomoci nejakým spôsobom znalca ovplyvňovať alebo usmerňovať pokiaľ ide o stanovenie ceny predmetu, pretože jeho povinnosťou podľa zákona bolo iba zabezpečiť, aby cena predmetu dražby bola v tomto prípade určená znaleckým posudkom, čo aj odporca 2./ - dražobná spoločnosť urobil a znalecký posudok objednal u osoby zapísanej v zozname znalcov vedenou MS SR. To, že dražobná spoločnosť vystupovala vo vzťahu k podanému znaleckému posudku v úlohe zadávateľa, nemal vplyv na obsah posudku. V tomto smere nemožno dražobnej spoločnosti (dražobníkovi) nič vytknúť, pretože si svoje zákonom stanovené povinnosti splnil. Dražobná spoločnosť uskutočnila za účelom predaja nehnuteľnosti spolu tri kolá dražby, pričom v prvom kole bolo stanovené najnižšie podanie na 38.200 eur, v druhom kole na 24.000 eur, ale predmet dražby sa podarilo vydražiť v treťom kole za sumu 47.000 eur. Z dokazovania nevyplývalo, že by znaleckým posudkom zistená cena predmetu dražby bola neprimerane nízka, o čom svedčí skutočnosť, že kúpu nehnuteľnosti za cenu vyššiu než znalcom určený odhad, sa podarilo predmetnú nehnuteľnosť vydražiť. Súd poznamenáva, že určenie výšky ceny dražobnej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby, ktorý záver vyslovil aj NS SR č. k. 3Cdo233/2010 zo dňa 03. 10. 2013. Znalecký posudok č. 108/2013 odráža reálny stav danej nehnuteľnosti s prihliadnutím na jej technický stav (stav rozostavanosť). Napokon, ak by aj predmetná nehnuteľnosť bola ocenená za cenu vyššiu, než bola stanovená znaleckým posudkom, táto skutočnosť nezaručuje, že by bol predmet dražby vydražený za vyššiu cenu.

Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (č.l. 198 spisu) obsahuje základné údaje o prebiehajúcej dražbe a o konkrétnych okolnostiach a podmienkach dražby prostredníctvom ktorého dražobník vyhlasuje konanie o dražbe, zabezpečuje mu príslušnú publicitu. Uvedené oznámenie bolo zaslané na zverejnenie v Notárskom centrálnom registri dražieb (č.l. 199 spisu), Obchodnému vestníku MS SR (č.l. 200 spisu) a rovnako bolo doručené príslušným subjektom ako aj navrhovateľovi (č.l. 201). Oznámenie I. opakovanej dobrovoľnej dražbe (č.l. 203 spisu), č. DDr. 065/2012 bolo zaslané rovnakým subjektom (č.l. 204-207 spisu). Oznámenie o II. opakovanej dobrovoľnej dražbe č. DDr.065/2012 (č.l. 209 spisu) bolo zaslané na zverejnenie v Notárskom centrálnom registri dražieb dňa 27. 11. 2013 zapísané v NCRdr dňa 29. 11. 2013 o 11.10 hod. (č.l. 11 spisu), teda v zákonnej lehote uvedenej v § 17 ods. 2 ZoDD, bolo zverejnené v Obchodnom vestníku č. 231/2013 vydanom dňa 29. 11. 2013 pod X008811 (č.l. 90 spisu) a rovnako bolo zaslané na zverejnenie Mestskému úradu Liptovský Hrádok (nakoľko Dovalovo, kde sa predmetná nehnuteľnosť nachádza je mestskou časťou Liptovského Hrádku (č.l. 88 spisu). Súd návrhu navrhovateľa na doplnenie dokazovania výsluchom poslancov Mestského zastupiteľstva Mesta Liptovský Hrádok pre mestskú časť Dovalovo nevykonal, nakoľko si odporca 2./ povinnosť uloženú mu v ust. § 17 ods. 4 ZoDD splnil. Rovnako si splnil povinnosť Oznámenie o dražbe vyvesiť na verejne prístupnej časti objektu, v ktorom sa dražba koná, na preukázanie ktorej skutočnosti súdu predložil ním vyhotovenú fotodokumentáciu (č.l. 82-83 spisu). Dražobná spoločnosť nemôže niesť zodpovednosť za prípadné následné odstránenie oznámenia o dražbe na mieste, ktoré je verejne prístupné, prípadne za porušenie povinnosti obce uvedené oznámenie zverejniť.

II. opakovaná dobrovoľná dražba sa uskutočnila dňa 11. 12. 2013 v Hlohovci v priestoroch dražobníka t.j. v Hlohovci Železničná 4/A so začiatkom o 09.30 hod. Úspešnosť dobrovoľnej dražby je závislá od podmienok jej vykonania. Jednou z nich je dostatočné informovanie o uskutočnení dražby a vhodne stanovené miesto a čas jej konania. Miesto, dátum a čas konania dražby si určuje dražobník po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Posúdenie či konkrétne miesto, v ktorom bola dobrovoľná dražba vykonaná, spĺňa zákonné podmienky, musí súd v prípadnom konaní o určenie neplatnosti dražby urobiť s prihliadnutím na všetky osobitné skutočnosti súvisiace s danou dobrovoľnou dražbou, predmetom dražby a všetkými okolnosťami spojenými s jej prípravou a vykonaním. Zákon neuvádza žiadnu hranicu vzdialenosti miesta dražby od predmetu dražby, ktorá by automaticky spôsobila, že vykonanie dražby v tomto mieste porušil ZoDD (Valová, K. a kol. Zákon o dobrovoľných dražbách. Komentár. 2. vydanie. Bratislava: C.H. Beck, 2013, s. 108). Opakovanú dražbu odporca 2./ vykonal v Hlohovci. Jedná sa o okresné mesto. Druhého kola dražby sa zúčastnilo šesť dražiteľov, jedná sa o miesto, ktorého dopravné a ubytovacie kapacity nemôžu prispievať k obmedzeniu možnosti záujemcov na dražbe, dátum konania dražby bol stanovený na deň 11. 12. 2013 (nejedná sa o štátny sviatok alebo deň pracovného voľna, ale pracovný deň -streda), čas konania

dražby bol stanovený na 09.30 hod. (nie skoré rané alebo neskoré, nočné hodiny) boli určené tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe, pretože dražba sa nemusí nutne konať v mieste, kde sa predmet dražby nachádza. Navyše pre záujemcov je rozhodujúca cena nehnuteľnosti, jej stav, opotrebenie, poloha, potreba investícií, lokalita, vybavenosť a nie miesto samotnej dražby. Ako vyplýva z rozsudku Najvyššieho súdu SR z 24. 10. 2013 sp. zn. 4Cdo/100/2012, ak ide o nehnuteľnosť určenú na bývanie, záujemcami budú spravidla osoby, pre ktoré je geografická poloha nehnuteľnosti rozhodujúca, pričom sa dá predpokladať, že záujem o takúto nehnuteľnosť v určitej lokalite prejavia zväčša osoby (pracujúce) v jej okolí. Ako bolo konštatované vyššie, predmetná nehnuteľnosť slúžila na podnikanie, preto miesto konania dražby vôbec nemuselo byť v blízkom okolí draženej nehnuteľnosti, ale aj v mieste vzdialenom 232 km. Napokon aj odporca 3./ vydražil predmetnú nehnuteľnosť za účelom vykonávania svojej podnikateľskej činnosti. Súd preto dospel k záveru, že miesto, dátum a čas dražby dražobník určil tak, aby sa dražby zúčastnil čo najväčší počet záujemcov, zvolil inzerciu v periodiku Avízo (č.l. 81), inzerciu na svojej internetovej stránke (č.l. 76 spisu), na internetovej stránke Reality SK (č.l. 77 spisu). Odporca 2./ si teda splnil povinnosť vyplývajúcu z ust. § 11 ods. 4 ZoDD a Oznámenie o dražbe zverejnil v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na území, ktorej sa predmet dražby. Pokiaľ navrhovateľ žiadal doplniť dokazovanie predložením originálu Avíza, súd jeho návrhu na doplnenie dokazovania nevyhovel, nakoľko navrhovateľ neuviedol žiadny dôvod, pre ktorý spochybňoval hodnovernosť uvedenej listiny. Navrhovateľovi nič nebránilo, aby súdu jej originál predložil sám, pretože Avízo je periodikum s celoštátnou pôsobnosťou.

O každej vykonanej dražbe je potrebné vyhotoviť Notársku zápisnicu o vykonaní dražby podľa § 24 ZoDD, ktorá musí spĺňať zákonom stanovené náležitosti. V súdnom prípade notárka JUDr. Adriana Vorelová so sídlom Notárskeho úradu v Hlohovci, Pribinova 23, dňa 11. 12. 2013 pod N 1331/2013, Nz 53208/2013, NCRIs 53993/2013 osvedčila priebeh dražby konanej dňa 11. 12. 2013 (č.l. 12 a nasl. spisu). Uvedená notárska zápisnica spĺňa všetky náležitosti stanovené v § 24 ods. 2 ZoDD.

Odporca 2./ predložil súdu výpis zo svojho účtu vedeného v ČSOB (č.l. 196 spisu) preukazujúci úhradu ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom - odporcom 3./ Nedošlo preto k zmareniu dražby podľa § 2 písm. j) ZoDD. Ak navrhovateľ spochybňoval hodnovernosť výpisu z účtu odporcu 2./ zistenú prostredníctvom InternetBankingu, neuviedol žiadne vážne dôvody pre ktoré by mal pochybnosti o hodnovernosti tohto dokladu, ani žiadne pochybnosti neboli zistené súdom.

Dražba má byť efektívnym prostriedkom na vymożenie pohľadávky veriteľa, na druhej strane má zabezpečiť aj primeranú ochranu dlžníka ktorý, ak uhradí dlh, tak sa vyhne strate vlastníctva k predmetu dražby. Inštitút dobrovoľnej dražby ako súčasť reformy záložného práva má prioritne zabezpečiť záložnému veriteľovi výkon záložného práva, a teda uspokojenie jeho pohľadávky. Nakoľko nebolo zistené porušenie ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách ani na základe skutkových tvrdení navrhovateľa, ani na základe iných okolností, ktoré by zistil súd a ktoré by súčasne mali za následok zásah do práv navrhovateľa, súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

Na záver je potrebné uviesť, že navrhovateľ ako úverový dlžník už v čase uzavretia úverovej zmluvy mal vedomosť o tom, že úver splácať nebude. Podľa názoru súdu tak zo strany navrhovateľa došlo k vylákaniu úveru zo strany úverového veriteľa, ktoré konanie nemôže požívať právnu ochranu a je vecou veriteľa, t.j. odporcu 1./ na zvážení ďalších, napr. trestnoprávnych prostriedkov. Súd sa nestotožnil s tvrdením splnomocneného zástupcu navrhovateľa, že úmysel rodičov navrhovateľa bol predmetnú nehnuteľnosť odpredať za účelom získania kúpnej ceny, ktorá mala byť následne použitá na vyplatenie ich dlžôb a je len náhoda, že to bol navrhovateľ, ktorý chcel predmetnú nehnuteľnosť kúpiť. Navrhovateľ potvrdil, že všetky záležitosti okolo úveru vybavoval jeho otec. Potvrdil, že úmysel rodičov bol odpredať nehnuteľnosť za účelom získania finančných prostriedkov, potvrdil, že predmetná nehnuteľnosť slúžila za účelom podnikania, nie obydliu navrhovateľa a jeho rodiny a preto by bolo v hrubom rozpore s dobrými mravmi poskytnúť konaniu navrhovateľa právnu ochranu. Naopak, najviac poškodeným v tomto konaní je vydražiteľ, ktorý konal v dobrej viere a napriek tomu, že vydražil predmetnú nehnuteľnosť a urobil najvyššie podanie, od roku 2013 doposiaľ predmet svojho vlastníctva neužíva. Súd dospel k záveru, že vedenie tohto súdneho konania zo strany navrhovateľa je účelové, nie s cieľom získať strechu nad hlavou, ale finančný prospech vo výške 20.000 eur, čo napokon potvrdil aj splnomocnený zástupca na pojednávaní dňa 23. 10. 2015. Všeobecný súd nemusí dať odpovede na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04. Preto súd nevyhovel návrhu navrhovateľa na doplnenie dokazovania výsluchom svedkov, prípadne nariadenia

znaleckého dokazovania, nakoľko mali byť nimi preukázané skutočnosti, ktoré sú právne irelevantné vo vzťahu k prejednávanej veci.

V súlade s ust. § 151 ods. 3 O.s.p. si súd vyhradil rozhodnúť o trovách konania samostatným rozhodnutím do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Žiline v troch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, dátum, podpis) 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.

Podľa § 205 ods. 2 O. s. p. odvolanie proti rozsudku, 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.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.