

Súd: Okresný súd Dunajská Streda  
Spisová značka: 6C/380/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2214215249  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 03. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Lengyelová  
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2016:2214215249.2

## Rozhodnutie

Okresný súd Dunajská Streda v konaní pred sudkyňou JUDr. Erikou Lengyelovou v právnej veci navrhovateľa: Q. S., N.. XX.XX.XXXX, A. Č. XXX/X, XXX XX Š. proti odporcom: 1/C. A., P..B.. B. B. S. N.V. X, XXX XX A., J.: XX XXX XXX 2/ F. P. T. W. B..T..Y., B. B. K.. N. Č.. XXXX/XX, XXX XX R., 3/ M.: J.. W. R., N.. XX.XX.XXXX, A. H. K. XXXX/XX, M. , právne zastúpený M & M Legal s.r.o., Advokátska kancelária so sídlom Drieňová 27, 821 01 Bratislava o určenie neplatnosti dražby takto

### rozhodol:

I. Návrh sa **z a m i e t a** .

II. O náhrade trov konania rozhodne súd do 30 dní od právoplatnosti rozsudku vo veci samej.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ návrhom zo dňa 25.07.2014 sa domáhal na tunajšom súde určenia neplatnosti dražby predmetom ktorej bola nehnuteľnosť nachádzajúca sa v katastrálnom území Š., obec Š., okres F. B. , zapísaná na LV č. XXXX pre katastrálne územie Š. ako :

- byt č. XX na X.poschodí , vchod č. X v obytnom dome súp.č. XXX, na parc. C-KN č. XXXX/X - X  
- podiel vo veľkosti XXXX/XXXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp.č. XXX  
- spoluvlastnícky podiel vo veľkosti XXXX/XXXXXXX k pozemkom parc. C-KN č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 269 m<sup>2</sup> a C-KN č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 267 m<sup>2</sup>

Vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa vykonaná dražobníkom F. P. T. W. B..T..Y., B. B. K.. N. XXXX/XX, R. na návrh odporcu v rade 1. C. A. P..B., A. , konanej dňa 29.04.2014 o 10:45 hod. v Hoteli ASTRUM LAUS v Leviciach , ktorej vydražiteľom je odporca v rade 3. Zároveň žiadal, aby súd zaviazal odporcov v 1.až 3.rade spoločne a nerozdielne nahradiť navrhovateľovi trovy konania. Poukázal na to, že je bývalým vlastníkom vyššie špecifikovaných nehnuteľností. Dňa 09.11.2007 s odporcom v rade 1.uzatvoril Zmluvu o bezúčelovom splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX ktorej súčasťou bolo zriadenie záložného práva k predmetnej nehnuteľnosti z titulu zabezpečenia pohľadávky banky na poskytnutom úvere. Predmetom zmluvy bolo poskytnutie úveru vo výške 33.193,92 € na obdobie 20.rokov.

V zmysle bodu 7.1 priložených Všeobecných obchodných podmienok banka mala právo ( nie však povinnosť ) vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru, t.j. požadovať splatenie pohľadávky aj pred dňom konečnej splatnosti úveru, ak je dlžník v omeškaní so zaplatením pohľadávky po dobu dlhšiu 60 dní.

Navrhovateľ poukázal na to, že v priebehu splácania úveru sa dostal do ťaživej životnej situácie ( rozvod , následné vyporiadanie BSM , starostlivosť o dcéru ktorá po rozvode ostala bývať s ním., problémy s podnikaním v období krízy, kedy jeho príjem bol plne závislý od úhrad za vykonané práce ktoré mu často krát neboli uhrádzané riadne a včas a pod. ) kedy svoju splátkovú povinnosť nebol schopný dodržiavať podľa dohodnutého splátkového kalendára. Nedodržanie splátkovej disciplíny bolo stavom, kedy svoj dlh platil nepravidelne v závislosti od svojich aktuálnych finančných možností , avšak naďalej úver splácal , čoho dôkazom je skutočnosť, že ku dňu mimoriadnej splatnosti dlhu banke zaplatil sumu cca 15.000,- €. Oznámením banky zo dňa 13.12.2013 mu bola vyhlásená mimoriadna splatnosť úveru s výzvou na

zaplatenie pohľadávky k 12.12.2013 vo výške 30.543,91 € , do troch dní od doručenia oznámenia . Navrhovateľ namietal postup banky pri vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru, ktorá bola v decembri 2013 vyhlásená aj napriek tomu, že dňa 12.12.2013 vkladom uhradil splátku vo výške 300,-€ ,mesiac predtým sumu 250,-€. Navrhovateľ je toho názoru, že uvedené vklady vôbec nefigurujú vo výpise splátok úveru ktorý mu odporca v 1.rade vystavil ku dňu 03.04.2014. Okrem toho platby za rok 2013 uvedené v predmetnom celkovom výpise nekorešponujú s platbami ktoré v II.polroku v roku 2013 vykonal. Na celú situáciu upozornil vo svojej žiadosti o prehodnotenie mimoriadnej splatnosti úveru zo dňa 13.01.2014 v ktorej súčasne vysvetlil svoju aktuálnu finančnú situáciu a vyjadril svoj záujem splácať úver naďalej. Napriek tomu dňa 20.03.2014 mu bolo zo strany odporcu 2 doručené oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. P. XX/XXXX súčasne so znaleckým posudkom č. 23/2014 Ing. Igora Kľačku určujúcim všeobecnú hodnotu jeho bytu na 32.500,-€ za ktorú mal byť ponúkaný v dražbe stanovenej na deň 29.04.2014 o 10:45 hod. v Hoteli ASTRUM LAUS v Leviciach. Uvedený deň došlo k vydraženiu jeho bytu za sumu 35.000,-€ v prospech odporcu v 3.rade ako vydražiteľa. V súčasnosti je už vydražiteľ zapísaný ako vlastník predmetnej nehnuteľnosti na príslušnom LV. Svoje právo vlastníka ako aj spotrebiteľa sa snažil brániť ešte pred vykonaním dražby návrhom na vydanie predbežného opatrenia podľa § 76 ods. 1 písm. e) a f) O.s.p. vzťahujúceho sa na obmedzenie odporcu v 1. a 2.rade nakladať s jeho nehnuteľnosťou. Konajúci súd uznesením 15C 198/2014 - 29 zo dňa 30.04.2014 ho vyzval na opravu petitu podania , následne však už došlo k dražbe a zároveň svoje podanie v súdom určenej lehote nedoplnil a neopravil, preto súd uznesením 15C 198/2014 - 84 zo dňa 05.06.2014 jeho podanie odmietol. Navrhovateľ vo svojom návrhu na vyslovenie neplatnosti dražby poukazuje aj na porušenie práv spotrebiteľa. Podľa jeho názoru sa jedná o spotrebiteľskú zmluvu ktorá sa spravuje režimom Zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch, najmä na § 11 ods. 2 , vetu 1. Zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov „ak veriteľ nekonal s odbornou starostlivosťou podľa § 7 ods. 1 , nie je oprávnený vyžadovať od spotrebiteľa jednorazové splatenie spotrebiteľského úveru“. Možnosť veriteľa vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru už pri 61 dňovom omeškaní pri dlhu poskytnutom na 20 rokov a to vo výške riadneho nepomeru k bežnému príjmu dlžníka považuje za zmluvnú podmienku ktorá je výsledkom neodborného posúdenia schopnosti klienta splácať úver podľa § 7 ods. 1 cit. Zákona č. 129/2010 . Zároveň navrhovateľ v návrhu poukázal na porušenie Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách . Poukázal na to, že odporca 2 ako dražobník nehnuteľnosti nezaistil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby a taktiež pri vytyčení miesta konania času nevytvoril také podmienky, aby nebola pre navrhovateľa obmedzená možnosť účasti na dražbe, čím podľa jeho názoru došlo k porušeniu Zákona o dobrovoľných dražbách. Cena, za ktorú bola jeho nehnuteľnosť ponúknutá v dražbe bola stanovená na sumu 32.500,-€ ktorá vychádzala z hodnoty nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom. Navrhovateľ má za to, že odporca 2 pri ohodnotení predmetu dražby porušil ustanovenie § 12 ods. 1 Zákona 527/2002 Z.z., nakoľko cena za ktorú bola nehnuteľnosť ponúknutá v dražbe je v rozpore s cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby. Predmetná cena vôbec nezodpovedá cene obvyklej, t.j. výške štandardnej trhovej ceny porovnateľných nehnuteľností ( dvojizbový byt o výmere 52 m<sup>2</sup> v Šamoríne ). Momentálna trhová hodnota porovnateľných nehnuteľností sa pohybuje v celkovej hladine okolo 52.000,-€ a vyššie. Banka a dražobník pri určení takto nízkej ceny nielenže porušili predmetné ustanovenie zákona ale ho výrazným spôsobom poškodili na jeho vlastníckych právach tým, že hodnotu jeho nehnuteľnosti jednostranným spôsobom určili hlboko pod aktuálny cenový priemer. Ako druhá dôvod ktorý navrhovateľ uvádza ako dôvod na vyslovenie neplatnosti dražby je to, že dražobník určil miesto konania dražby v Leviciach, teda v značnej vzdialenosti od sídla nehnuteľnosti a bydliska navrhovateľa, čo považuje za obmedzenie možnosti jeho účasti na dražbe na ktorej sa prejednávalo nakladanie s nehnuteľnosťou v jeho výlučnom vlastníctve. Určenie miesta konania dražby v Leviciach možno považovať za sporné. Dražobník mal zaistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby a mal správne určiť miesto konania dražby v mieste v ktorom sa nachádzala predávaná nehnuteľnosť, teda v Šamoríne. Poukázal na to, že e-mailom dňa 02.03.2014 kontaktoval odporcu 2 ako zadávateľ posudku s tým, že dátum miestneho šetrenia vytyčený na deň 03.03.2014 mu nevyhovuje a súčasne žiadal o určenie nového termínu po 11.03.2014. Následne dňa 03.03.2014 telefonoval so znalcom ktorému taktiež oznámil, že mu nevyhovuje termín, povedal mu, že on je už na ceste do Šamorína a že nehnuteľnosť odfotoí zvonku. Odvtedy sa mu znalec ani odporca 2 ohľadne vytyčenia nového termínu neozvali, následne mu listom zo dňa 20.03.2014 spoločne s oznámením o začatí dražby predložili predmetný znalecký posudok v ktorom znalec uvádza, že byt nebol sprístupnený a technický popis je realizovaný ako predpokladaný technický stav nehnuteľnosti v pôvodnom stave. Skutočný technický stav bytu môže byť rozdielny. V prípade sprístupnenia bytu na

vykonanie znaleckej ohliadky je možné vyhotoviť nový znalecký posudok. Znalec vypracoval posudok bez internej ohliadky nehnuteľnosti napriek tomu, že mu túto chcel umožniť.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti navrhovateľ má za to, že konaním odporcu 1 a 2 ktorého následkom bolo dňa 29.04.2014 vydraženie jeho strechy nad hlavou došlo k takým porušeniam Zákona č. 527/2002 Z.z. a Zákona č. 129/2010 Z.z. pre ktoré sú naplnené dôvody na vyhlásenie neplatnosti dražby. Preto žiadal, aby súd predmetnú dražbu vyhlásil za neplatnú z vyššie uvedených dôvodov.

Súd doručil opis návrhu a príloh odporcom na vyjadrenie. Odporca v 1.rade žiadal návrh ako nedôvodný zamietnuť. Poukazuje na to, že aplikácia právnych noriem udávaná navrhovateľom ktoré majú upravovať oblasť spotrebiteľských úverov nie je správna, pretože vzťah založený Zmluvou o úvere medzi navrhovateľom a odporcom v rade 1.nie je možné považovať za spotrebiteľský úver, nakoľko právna úprava existujúca v čase podpísania zmluvy bola daná Zákonom č. 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a o zmene a doplnení Zákona SNR č. 71/1986 Zb. o Slovenskej obchodnej inšpekcii v znení neskorších predpisov vylučovala z pôsobnosti tohto zákona zmluvy o poskytnutí úveru nad hodnotu 20.000,-€. Obdobne aj Zákon č. 129/2010 o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách z tohto zákona v ust. § 1 ods. 3 písm. c) určuje, že úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti ktorého lehota splatnosti je viac ako 10 rokov, nie je spotrebiteľským úverom. Zmluva o úvere medzi navrhovateľom a odporcom v 1.rade sa ako zmluvný typ spravuje ustanovením § 497 a nasl. ObZ, pričom ide o tzv. absolútny obchod v zmysle § 261 ods. 3 písm. d) ObZ, ďalej dohodnutými zmluvnými podmienkami a ostatnými aplikovateľnými všeobecne záväznými právnymi predpismi poukazuje na § 565 OZ, teda oprávnenie veriteľa uplatniť toto právo mimoriadnej splatnosti najskôr po uplynutí 3 mesiacov od omeškania so zaplatením splátky a keď súčasne upozornil spotrebiteľa v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva. Tieto podmienky boli zo strany odporcu 1 splnené.

Navrhovateľ namieta nesprávny postup zo strany odporcu 1 pri neakceptovaní resp. nepripísaní peňažných plnení zaplatených navrhovateľom odporcovi v 1.rade a o nekorešpondovaní súm zaplatených navrhovateľom, s výpisom splátok vystavených odporcom v 1.rade. Navrhovateľ však neuviedol podstatnú skutočnosť a to, že medzi navrhovateľom a odporcom 1 boli aj iné úverové vzťahy a to zo Zmluvy o bezúčelovom spotrebiteľskom úvere č. XX-XXXXXXXXXX zo dňa 20.02.2009 , na základe ktorej bol navrhovateľovi poskytnutý úver vo výške 8.300,-€. Navrhovateľ je tiež držiteľom kreditnej karty a mal zriadené tzv. povolené prečerpanie k bežnému účtu, teda navrhovateľ mal voči odporcovi 1 viacero úverov ktoré bol povinný splácať. Platobná disciplína navrhovateľa nebola riadna a dlhodobo dochádzalo k porušeniu povinností platiť dohodnuté splátky riadne a včas. Odporca v 1.rade poskytol navrhovateľovi 2x tzv. reštrukturalizáciu úveru č. XXXXXXXXXXXX a to v roku 2010 a v roku 2011, kedy boli navrhovateľovi znížené splátky na dobu niekoľkých mesiacov , avšak pri prvej reštrukturalizácii úveru navrhovateľ nesplácal riadne ani tieto znížené splátky. Okrem toho odporca 1 umožnil navrhovateľovi v roku 2011 aj reštrukturalizáciu úveru č. XX-XXXXXXXXXX. Omeškanie navrhovateľa ktoré odporca v 1.rade evidoval ku dňu vyhlásenia mimoriadnej splatnosti bolo jedno z viacerých omeškaní . Vykonanie mimoriadnej splatnosti bolo vyhlásené v súlade so zákonom a s dohodnutými zmluvnými podmienkami potom, čo viackrát zlyhalo vymáhanie pohľadávky dobrovoľným plnením , vrátane dočasného zníženia splátok , preto ho odporca v 1.rade považuje za oprávnené a platné .

V predmetnom konaní sa navrhovateľ domáha vyslovenia neplatnosti dražby a namieta postup pri dražbe. Povinnosti, ktorých porušenie navrhovateľ namieta sú zákonnými povinnosťami dražobníka teda odporcu v 2.rade. Odporca v 1.rade zabezpečil splnenie týchto zákonných povinností dražobníka v Zmluve o vykonaní dražby ktorú s dražobníkom - odporcom v 2.rade uzatvoril a ktorú v prípade potreby predloží súdu. Odporca v 1.rade nemá žiaden dôvod sa domnievať, že by tieto povinnosti odporca v 2.rade neplnil, pretože voči odporcovi v 1.rade ako navrhovateľovi dražby si odporca v 2.rade ako dražobník splnil všetky zákonné povinnosti.

Odporca v rade 2. taktiež žiada návrh zamietnuť. Celý návrh považuje za neopodstatnený, navrhovateľ súdu nepreukázal porušenie ustanovení Zákona č. 527/2002 Z.z. v znení platných predpisov . Nielenže nepreukázal porušenie tohto zákona ale domáha sa neplatnosti dražby z dôvodu porušenia Zákona č. 129/2010 Z.z. , čo je v rozpore s § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách.

Súd o neplatnosti dražby rozhodne len v prípade, ak dražba nebola vykonaná v súlade so Zákom o dobrovoľných dražbách a nie pre údajné porušenie zákona o spotrebiteľoch . Zmluva o úvere bola uzatvorená 09.11.2007 a preto vzťah navrhovateľa a odporcu v rade 1.sa spravuje režimom Zákona č. 258/2001 Z.z. a nie Zákom č. 129/2010 Z.z. ktorý mu momentálne vyhovuje.

Ako ďalší dôvod pre ktorý navrhovateľ namieta platnosť dobrovoľnej dražby je znalecký posudok. Navrhovateľ v návrhu tvrdí, že dražobník nevyhovel jeho žiadosti o zmene termínu ohliadky. Žiadosť navrhovateľa bola doručená dražobníkovi 02.03.2014 o 22:06 v nasledovnom znení: „dobry deň, píšem

Vám ohľadom ohliadky bytu na adrese Š. , Č. X, dňa 03.03.2014 o 12:00 hod., nakoľko mi budúci týždeň nevyhovuje , aby ste mi dali iný termín 11.03.2014“. Navrhovateľ nezdokladoval, prečo mu tento termín nevyhovuje, ospravedlnil sa v neskorých večerných hodinách, pred dňom ohliadky. Dražobník postupoval podľa § 12 ods. 2 , keď doba ohliadky bola stanovená viac ako 3 týždne. Nie je možné len tak z vôle dlžníka posúvať ohliadky a aj z toho dôvodu, že znalec má stanovený svoj harmonogram práce , na viac keď dlžník neuviedol a nepreukázal taký dôvod, pre ktorý by mu bolo potrebné vyhovieť. Keďže bez udania preukázania dôvodu ktorý by navrhovateľovi bránil sprístupniť nehnuteľnosť , navrhovateľ byt nesprístupnil, dražobník postupoval podľa § 12 ods. 3 Zákona o dobrovoľných dražbách a ohodnotenie bolo vykonané z dostupných podkladov ktoré dražobník mal k dispozícii.

V danom prípade odporca v rade 2.ako dražobník pre účely dražby riadne zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby. Predmet dražby bol ohodnotený znaleckým posudkom č. 23/2014 zo dňa 08.03.2014 vypracovaný znaleckou spoločnosťou Znalectvo s.r.o., IČO: XX XXX XXX zapísanou v Zozname znalcov vedených Ministerstvom spravodlivosti SR pod ev.č. XXXXXX. Znalecký posudok bol riadne doručený a v čase konania dražby nebol starší ako 6 mesiacov. Zároveň poukázal na ustanovenia § 13a ods. 2 a § 17 ods. 9 Zákona o dobrovoľných dražbách ktorý sleduje posilnenie ochrany dlžníka ktorý má záujem odvrátiť dražbu splnením dlhu. Cieľom nie je zvýhodňovať dlžníka poskytovaním mu výpočtu pohľadávky s príslušenstvom ale zabrániť dražbe za stavu , že dlžník má skutočne záujem splniť dlh. V danej veci navrhovateľ nepreukázal , že by bol mal skutočný záujem dražbu s plnením dlhu odvrátiť a že by odporcovia konali v rozpore s týmto jeho skutočným záujmom. Pokiaľ by bola dražba vykonaná pre vymoženie sumy vyššej ako bol skutočný stav pohľadávky, prípadne jej príslušenstva, navrhovateľovi vzniklo voči odporcovi v 1.rade právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, prípadne aj právo na náhradu škody, nie je to však dôvodom pre vyslovenie neplatnosti dražby.

Čo sa týka ďalšej námietky navrhovateľa ktorou spochybnil miesto dražby, odporca 2 uviedol, že zákon stanovuje požiadavku aby miesto, dátum a čas začatia dražby boli určené tak, aby nebola obmedzená účasť na dražbe. Záujem o nadobudnutie nehnuteľnosti nemusí byť obmedzený resp. koncentrovaný len na miesto kde sa nehnuteľnosť nachádza. Záujem o nadobudnutie nehnuteľnosti je determinovaný predovšetkým kúpyschopnosťou a tá sa nutne nemusí koncentrovať v mieste, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Miestom konania dražby bolo okresné mesto s dobrým spojením a s prístupnosťou, na miesto konania dražby sa mohol dostaviť každý záujemca zo Šamorína , aj sám navrhovateľ za 1 hodinu 28 minút. Nemožno legitímne predpokladať, že seriózny záujemca o kúpu bytu nebude mať možnosť dopraviť sa osobným motorovým vozidlom alebo iným vhodným dopravným prostriedkom na miesto dražby, o čom svedčí účasť na dražbe ( 10 záujemcov z Lučenca, Banskej Bystrice, Komárna, Šale ). Čas dražby bol stanovený na 10:45 hod., dátumom konania dražby bol pracovný deň, miesto dražby nebolo na mieste s obmedzeným prístupom. Z uvedeného je zrejmé, že čas, dátum a miesto konania dražby boli stanovené tak, aby každý potenciálny záujemca mal možnosť sa dostaviť na dražbu. Dražobník tiež vykonáva dražby v Leviciach, preto aby nenavýšil zbytočne náklady dražby cestovným , stratou času, notárky, vysokým nájomným, pretože náklady dražby sú nákladmi dlžníka. Cena predmetu dražby sa navýšila licitovaním z vyvolávacej ceny 32.500,-€ na 35.000,-€. Ani toto ustanovenie § 11 ods. 1 zákona dražobník neporušil.

Odporca v 3.rade taktiež žiadal, aby súd návrh zamietol. Poukázal na to, že byt bol vydražený o 2.500,- € vyššiu cenu ako bola všeobecná hodnota podľa znaleckého posudku. Vydraženú cenu považuje za adekvátnu . V prípade, že navrhovateľ mal záujem o možné zvýšenie vydraženej ceny za byt, mal umožniť ohliadku bytu. V deň dražby nebol na LV zápis o predbežnom opatrení. Taktiež poukázal na to, že navrhovateľ mu odmieta vydať predmet dražby.

Súd vykonal vo veci dokazovane výsluchom účastníkov konania , oboznámil sa s pripojenými listinnými dôkazmi, najmä Notárskou zápisnicou N. XXX/XXXX N. XXXXX/XXXX N. XXXX/XXXX , o priebehu dobrovoľnej dražby organizovanej dňa 29.04.2014 v Hoteli Astrum Laus v Leviciach, výzvou o sprístupnenie nehnuteľnosti pre znalca za účelom jej ohodnotenia zo dňa 04.02.2014, e-mailovou komunikáciou navrhovateľa odporcovi v rade 2.zo dňa 02.03.2014, znaleckým posudkom č. XX/XXXX a oznámením o dražbe č. A 17/2014 zo dňa 20.03.2014, výpisom z LV č. XXXX F. B., obec Š., kat.územie Š.Í., zoznamom účastníkov dobrovoľných dražieb doloženým zo strany odporcu v rade 2.a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

Po vykonanom dokazovaní súd mal za preukázané, že navrhovateľ bol zapísaný ako výlučný vlastník nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat.území Š., obec Š., okres F. B., zapísanej na LV č. XXXX pre kat.územie Š. ako byt č. XX na X.poschodí , vchod č. X v obytnom dome so súp.č. XXX stojacom na pozemku parc.č. CKN č. XXXX/X-X ako aj podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako aj pozemkoch vo výške XXXX/XXXXXX . Zároveň súd zistil, že ako výlučný vlastník predmetného bytu je v súčasnosti zapísaný odporca v 3.rade. Vo vzťahu k predmetnému bytu bola dňa

29.04.2014 o 10:45 hod. v Hoteli Astrum Laus v Leviciach realizovaná dobrovoľná dražba. Predmet dražby bol vydražený vydražiteľom odporcom v rade 3. Navrhovateľom dražby bol odporca v rade 1. Tatra banka a.s. Bratislava. Všeobecná hodnota predmetného dražby bola 32.500,-€ v zmysle znaleckého posudku. Najnižšie podanie 32.500,-€. Vydražiteľom sa stal odporca v rade 3.a predmet dobrovoľnej dražby bol vydražený v celosti v pomere k celku za cenu 35.000,-€. Priebeh dražby osvedčila notárka JUDr. Yvlin Hörömpöliová so sídlom v Leviciach. Predmet dražby bol ohodnotený znaleckým posudkom č. 23/2014 znaleckej organizácie Znalectvo s.r.o., so sídlom SNP 939/25 Šaľa. Podľa zoznamu účastníkov dobrovoľnej dražby A 17/2014 konanej dňa 29.04.2014 o 10:45 hod. v Hoteli Astrum Laus , Hviezdoslavova ul. , Levice sa dražby zúčastnilo 10 účastníkov z územia celej republiky, prakticky od východného Slovenska až po Komárno.

Navrhovateľ v trojmesačnej prekluzívnej lehote podal na súd návrh na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Namietol postup odporcu v 1.rade pri vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru a poukázal na nerovnováhu pri uzatváraní úverovej zmluvy v jeho neprospech ako spotrebiteľa, čo v konečnom dôsledku spôsobilo dražbu jeho domova. Poukázal na to, že odporca v rade 2.pri ohodnotení predmetu dražby porušil ustanovenie § 12 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z.z., nakoľko cena za ktorú bola nehnuteľnosť ponúknutá v dražbe je v rozpore s cenou obvyklou mieste a čase konania dražby. Predmetná cena nezodpovedá cene obvyklej, teda štandardnej trhovej cene porovnateľných nehnuteľností v Šamoríne. Znalecký posudok č. 23/2014 mu odporca v 1.rade doručil spoločne s oznámením o začatí dražby, čo podľa jeho názoru vyvoláva domnienku, že ani nepredpokladali že by s takouto stanovenou hodnotou nesúhlasil, resp. mu ani nedali možnosť vzniesť proti takto určenej cene námietky, hoci sa jedná o určenie hodnoty majetku v jeho výlučnom vlastníctve.

V ďalšom namietol miesto konania dražby Hotel Astrum Laus Levice. Toto miesto konania dražby považoval za pochybné, nakoľko sa nachádza v značnej vzdialenosti od sídla navrhovateľa , adresy vlastníka a najmä nehnuteľnosti ktorá sa draží. Takto určené miesto konania považuje za stanovené zámerne a účelovo s cieľom sťažiť a obmedziť mu možnosť zúčastniť sa konania dražby.

Výsluchom navrhovateľa mal súd preukázané, že navrhovateľ nenamietol doručený znalecký posudok. Zároveň namietol , že dražba sa konala napriek tomu, že odporcovia 1 a 2 boli informovaní o prebiehajúcom súdnom konaní o vydané predbežného opatrenia. Treba tu však konštatovať, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia na tunajšom súde v konaní 5C 198/2014 bol odmietnutý a predbežné opatrenie súdom nebolo vydané.

Je nepochybné, že dražba bola vykonaná potom, ako medzi odporcami 1 a 2 bola uzatvorená Zmluva o vykonaní dražby.

Podľa § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach požadovať 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. Súd môže rozhodnúť o neplatnosti dražby len v prípade, ak dražba nebola uskutočnená v súlade so Zákonom č. 527/2002 Z.z. Podmienkou pre takéto rozhodnutie je na viac aj dôkaz o tom ,že boli a teda nielen mohli byť dotknuté práva osoby ktorá podala návrh na určenie neplatnosti dražby. Súd potom určí neplatnosť dražby v prípade, ak porušenie ustanovení tohto zákona bolo takej povahy, že to malo preukázateľný vplyv na vydraženie predmetu dražby a to tak, pokiaľ ide o splnenie predpokladov stanovených zákonom pre vykonane dražby ako aj pokiaľ ide o cenu dosiahnutú vydražením. Pri extenzívnom výklade porušenia ktoréhokoľvek zákonného ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách môže byť dôvodom pre podanie žaloby za predpokladu, že osoba ktorá porušenie namieta bola tým dotknutá na svojich právach. Musí teda existovať príčinná súvislosť medzi porušením konkrétneho zákonného ustanovenia a vznikom ujmy na právach žalujúcej osoby. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno v tejto súvislosti je na navrhovateľovi. Žaloba o určenie neplatnosti dražby je osobitným druhom žaloby a nemožno ju stotožňovať s určovacou žalobou podľa § 80 písm. c ) O.s.p. Žalobou v zmysle § 80 písm. c) O.s.p. sa totiž možno domáhať určenia , či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je za podmienky, že je na to naliehavý právny záujem . Ak je táto podmienka splnená, nie je právne významné, či došlo k uplatneniu zákonom stanovených a prípadne dohodnutých lehôt. Keďže právo podať žalobu na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby na súd priznáva zákon, môže byť žaloba podaná aj v prípade, že žaloba nespĺňa podmienku naliehavého právneho záujmu stanovenú pre žaloby podľa § 80 písm. c) O.s.p. K úspešnosti žaloby o neplatnosť dražby musí však splniť podmienku , že mu bola spôsobená konkrétna ujma, čo je v konečnom dôsledku prísnejšia podmienka než akú požaduje § 80 písm. c) O.s.p. Vzhľadom na

to, že dražba nie je právnym vzťahom ani právom, nie je žaloba podľa § 80 písm. c) O.s.p. prípustná pri rozhodovaní o určení neplatnosti dražby. Inak by totiž dochádzalo k obchádzaniu účelu zákona ktorým je realizácia dobrovoľných dražieb dohodnutých medzi veriteľom a dlžníkom. Na základe takejto dohody sa potom môže uskutočniť dobrovoľná dražba. Dobrovoľnosť je rozlišovacím znakom od iných ( nútených ) procesných postupov vykonávaných na základe úradných a súdnych rozhodnutí. Žaloba o určení neplatnosti dražby musí obsahovať všetky podstatné náležitosti, t.j. označenie účastníkov ( žalobcu a žalovaných - § 27 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách ), pravdivé opísanie rozhodujúcich skutočností, špecifikáciu konkrétneho práva alebo práv ktorých porušením mal byť navrhovateľ dotknutý, označenie dôkazov ktorých sa navrhovateľ dovoláva a musí byť z neho zrejmé, čoho sa navrhovateľ domáha ( § 79 ods. 1 O.s.p. ). V tejto súvislosti nadobúda na právnom význame pravdivé opísanie rozhodujúcich skutočností ako nevyhnutná podmienka riadne podaného návrhu na začatie súdneho konania. Opísanie rozhodujúcich skutočností v návrhu je prejavom tzv. povinnosti tvrdenia. Navrhovateľ tak musí v návrhu jasne, stručne a zrozumiteľne ( pritom však nezameniteľne ) uviesť skutkový dej od ktorého odvodzuje porušenie či ohrozenie svojho subjektívneho práva v sporovom konaní. Takto uvedený skutkový dej potom môže, no nemusí navrhovateľ subsumovať pod hypotézu príslušnej právnej normy. Je totiž v konečnom dôsledku vylúčeným právom súdu na právne posúdenie zisteného skutkového stavu a teda na aplikáciu a interpretáciu hmotného práva. Ak je skutkový dej v návrhu popísaný zmätočne či absentuje vôbec, ide o vadu žaloby odstrániteľnú podľa § 43 ods. 1 O.s.p. Takýto postup súdu však nie je namieste v prípade, že navrhovateľ skutkové tvrdenia uvedie hoci len veľmi stručne, avšak v rozsahu dostatočnom, aby sa z neho dal vymedziť predmet konania. Pokiaľ obsahuje návrh tvrdenie skutočností z ktorých možno vyvodiť aký je predmet konania, potom procesnou sankciou za nespĺnenie povinnosti tvrdenia prípadne aj za nespĺnenie dôkaznej povinnosti v návrhu nie je, odmietnutie návrhu podľa § 43 ods.2 O.s.p. ale prípadný neúspech účastníka vo veci samej. To platí vo zvýšenej miere v prípade, že takéto tvrdenie skutočností tvoriacich predmet konania sa malo uskutočniť v priebehu prekluzívnej lehoty. Nestačí, aby pred uplynutím tejto lehoty bola podaná na súd žaloba obsahujúca síce žalobný petít na určení neplatnosti dražby v ktorej je však uvedená len časť rozhodujúcich skutočností ktoré podľa neskoršieho tvrdenia navrhovateľa boli dôvodom tvrdenej neplatnosti dražby. Súd nemôže prihliadnuť na ďalšie skutočnosti uvedené až po uplynutí prekluzívnej doby, hoci by mohli byť dôvodom neplatnosti dražby. Dodatočné uvádzanie skutkových dôvodov neplatnosti dražby je v rozpore s účelom preklúzie ktorú v tomto prípade možno označiť za sankciu za včasné neuplatnenie práva. Takéto dodatočne uvádzané dôvody v prípade ich opodstatnenosti môžu byť len dôvodom na podanie žaloby na náhradu škody podľa § 33 Zákona o dobrovoľných dražbách, prípadne novej určovacej žaloby podľa § 80 písm. c) O.s.p. ktorej by však nebolo možné vyhovieť pre obchádzanie zákona.

V preskúmvanej veci navrhovateľ podal žalobu o určení neplatnosti konkrétne označenej dražby týkajúcej sa konkrétne označenej nehnuteľnosti, pričom ako dôvod uviedol, že pri vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru zo strany odporcu v rade 1. boli porušené jeho práva ako spotrebiteľa, v ďalšom bol porušený § 12 ods. 1 Zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v tom, že dražobník nezaistil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby a zároveň namietol miesto konania dražby ktoré považoval za pochybné, nakoľko sa nachádza v značnej vzdialenosti od sídla navrhovateľa, adresy vlastníka a najmä nehnuteľnosti ktorá sa dražila.

Podľa § 1 ods. 1 Zákona 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a o zmene a doplnení Zákona SNR č. 71/1986 Zb. o Slovenskej obchodnej inšpekcii v znení účinnom ku dňu uzavretia úverovej zmluvy medzi navrhovateľom a odporcom v 1.rade, tento zákon upravuje niektoré podmienky poskytovania spotrebiteľského úveru, náležitosti zmluvy o spotrebiteľskom úvere, spôsob výpočtu celkových nákladov spotrebiteľa spojených s poskytovaním spotrebiteľského úveru a ďalšie opatrenia na ochranu spotrebiteľa.

Podľa § 1 ods. 2 písm. e) cit.zákona, zákon sa nevzťahuje na zmluvy o poskytnutí úveru do hodnoty v Sk zodpovedajúcej 200,-€ a nad hodnotu v Sk zodpovedajúcu 20.000,-€, ak je na rovnaký účel uzavretých viac zmlúv o spotrebiteľskom úvere medzi tým istým veriteľom a spotrebiteľom, súhrn všetkých zmlúv o spotrebiteľskom úvere sa považuje za jediný spotrebiteľský úver.

Nie je možné stotožniť sa ani s tvrdením navrhovateľa, že znalecký posudok č. 23/2014 mu bol doručený spoločne s oznámením o začatí dražby, čo podľa jeho názoru vyvoláva domnienku, že odporcovia ani nepredpokladali, že by s takouto stanovenou hodnotou nesúhlasil, resp. mu nedali možnosť vzniesť proti takto určenej cene námietky, hoci sa jednalo o určení hodnoty majetku v jeho výlučnom vlastníctve. Navrhovateľ však po doručení tejto zásielky žiadne námietky proti znaleckému posudku nevzniesol.

Podľa § 12 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách 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 6 mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

Podľa § 12 ods. 2 cit. zákona vlastník predmetu dražby ako aj osoba ktorá má predmet dražby v držbe alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter dražobnej veci, pri nehnuteľnosti spravidla 3 týždne po odoslaní výzvy.

Podľa § 12 ods. 3 cit. zákona ak osoba ktorá má predmet dražby v držbe neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov ktoré má dražobník k dispozícii.

Podľa § 12 ods. 4 cit. zákona ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

V zmysle § 12 ods. 1 cit. zákona odporca v 2.rade zaistil ohodnotenie predmetu dražby v súlade so Zákonom o dobrovoľných dražbách. Predmet dražby bol riadne ohodnotený znaleckým posudkom ktorý bol navrhovateľovi doručený v zákonom stanovenej lehote a v čase dražby nebol starší ako 6 mesiacov. Znalecký posudok bol vypracovaný znalcom zapísaným v zozname znalcov uvedených MS SR . Navrhovateľ vo večerných hodinách deň pred uskutočnením ohliadky znalca oznámil, že tento termín mu nevyhovuje, čo žiadnym vážnym dôvodom neospravedlnil. Navrhovateľ si mal byť vedomý vážnosti takéhoto úkonu , keďže tak, ako sám uvádza, jednalo sa o nehnuteľnosť na ktorú je viazaný bývaním a pokiaľ sám nemohol sprístupniť predmetnú nehnuteľnosť, mal urobiť kroky preto, aby nehnuteľnosť bola znalcovi sprístupnená treťou osobou. Po doručení znaleckého posudku tak, aj na pojednávaní navrhovateľ uviedol, žiadne námietky voči znaleckému posudku neboli z jeho strany doručené odporcom v 1.a2.rade . Treba poukázať na ustanovenie § 13a ods. 2 a § 17 ods. 9 Zákona o dobrovoľných dražbách ktoré sledujú posilnenie ochrany dlžníka ktorý má záujem odvrátiť dražbu splnením dlhu. Cieľom je zabrániť dražbe za stavu, že dlžník má skutočne záujem splniť dlh. Pokiaľ však dlžník nesúhlasí s dražobníkom alebo bankou oznámenou výškou pohľadávky, prípadne jej príslušenstva, môže postupom podľa § 451 OZ uplatniť si voči navrhovateľovi dražby právo na vydanie bezdôvodného obohatenia , prípadne aj právo na náhradu škody.

V danej veci navrhovateľ nepreukázal , že by bol mal skutočný záujem dražbu splnením dlhu odvrátiť a že by odporcovia konali v rozpore s týmto jeho skutočným záujmom. Pokiaľ dražba bola vykonaná pre vymoženie sumy vyššej ako by bol skutočný stav pohľadávky a jej príslušenstva , navrhovateľovi by vzniklo voči odporcovi v 1.rade právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, prípadne právo na náhradu škody, nie je to však dôvodom pre vyslovenie neplatnosti dražby.

Navrhovateľ spochybňuje miesto dražby , lebo on sa údajne nemohol zúčastniť na dražbe v Leviciach. Podľa § 11 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z.z. miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Zákon stanovuje v § 11 ods. 1 až 7 Zákona č. 527/2002 požiadavku , aby miesto, dátum a čas začatia dražby boli určené tak, aby nebola obmedzená účasť na dražbe.

Názor navrhovateľa, že požiadavka § 11 ods. 1 Zákona č. 527/2002 je splnená vtedy, ak sa dražba koná v mieste, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Záujem o nadobudnutie nehnuteľnosti nemusí byť obmedzený resp. koncentrovaný len na miesto , kde s nehnuteľnosť nachádza. Miestom konania dražby v tomto prípade bolo okresné mesto s dobrým spojením a prístupnosťou, na miesto konania dražby sa mohol dostaviť každý záujemca zo Šamorína aj sám dlžník, teda navrhovateľ za cca 1 hod. 30 min. Z doložených listinných dôkazov je zrejmé, že dražby sa zúčastnilo 10 záujemcov z Lučenca, Banskej Bystrice, Komárna, Šale. Čas dražby bol stanovený na 10:45 hod., dátumom konania dražby bol pracovný deň, miesto dražby teda nebolo určené na mieste s obmedzeným prístupom a čas , dátum a miesto konania dražby boli stanovené tak, aby každý potenciálny záujemca mal možnosť sa dostaviť na dražbu.

Odporca v rade 2.tiež poukázal na tú skutočnosť, že vykonaním dražby v Leviciach nenavýšoval zbytočne náklady dražby cestovným, stratou času notárky, vysokým nájomným, keď v Leviciach je dojednané miesto dražby za 50,-€ a zvýšenými poplatkami na ochranku. Náklady dražby sú nákladmi dlžníka.

Výsledkami vykonaného dokazovania bolo preukázané, že účasť na dražbe nebola obmedzená, na dražbu mohol prísť a stať sa účastníkom dražby každý kto zložil dražobnú zábezpeku. Miestnosť kde sa konala dražba bola označená , prístup do miestnosti bol umožnený každému kto sa chcel zúčastniť dražby. Ak by zákonodarca mal na mysli aby sa dražba vykonávala v mieste, kde sa nehnuteľnosť nachádza, bol by miesto dražby upravené zákonom.

Súd v tomto konaní preskúmaval dražbu len čo sa týkalo dôvodov neplatnosti ktoré uvádzal navrhovateľ vo svojom návrhu. Čo sa týka konkrétnych námietok zo strany navrhovateľa, v danom prípade súd je toho názoru, že boli splnené všetky zákonom stanovené povinnosti v zmysle Zákona o dobrovoľných dražbách a preto niet dôvodu pre vyslovenie neplatnosti dražby.

Vzhľadom na takýto záver súd návrh navrhovateľa ako nedôvodný zamietol.

Podľa § 151 ods. 1 O.s.p. o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh, spravidla v rozhodnutí ktorým sa konanie končí.

Podľa § 151 os. 3 O.s.p. v zložitých prípadoch najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou podpísaného súdu na Krajský súd v Trnave (§ 204 ods. 1 O.s.p.).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

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

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- 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.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 205 ods.3 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá toto vykonateľné uznesenie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu (§ 251 ods. 1 O.s.p.). Ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

Ak povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci (§ 251 ods. 2 O.s.p.).