

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 4C/137/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3814216877  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 04. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Chmelanová  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2016:3814216877.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudcom JUDr. Ľubicou Chmelanovou v právnej veci navrhovateľa: H. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom E., N. XX, občan SR proti odporcom: 1. I. stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom E., E. 30, IČO: 31 335 004, 2. Platiť sa oplatí, s.r.o. so sídlom Bratislava, Košická 56, IČO: 45 654 618, 3. I. I., nar. X.X.XXXX, bytom I., G. XXX/XX, občan SR, zastúpený JUDr. Pavlom Babiakom, advokátom so sídlom Prievidza, G. Švéniho č. 6, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

### rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

Súd odporcovi v 2. rade náhradu trov konania nepriznáva.

Navrhovateľka je povinná nahradiť odporcovi v 3. rade trovy konania vo výške 285,04 eur do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka návrhom podaným dňa 18.09.2014 žiadala určiť, že dobrovoľná dražba z 18.06.2014 vykonaná v Trenčíne odporcom v 2. rade, spísaná do notárskej zápisnice notárky JUDr. Kataríny Valovej, Notársky úrad Bratislava, Moyzesova 3, pod sp. zn. N 981/2014, Nz 23048/2014 zo dňa 18.06.2014 k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k.ú. I. zapísaných na LV č. XXX, je neplatná. Návrh odôvodnila tým, že odporca v 2. rade ako dražobník na základe zmluvy s odporcom v 1. rade a na základe jeho návrhu zrealizoval dňa 18.06.2014 dobrovoľnú dražbu nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. I., zapísaných na LV č. XXX - stavba: rodinný dom súp. č. XXX-X na parc. č. XXXX/X a hospodárska budova súp. č. XXXX-X na parc. č. XXXX/X, pozemky parc. č. CKN XXXX/X a parc. č. CKN XXXX/X, výsledkom ktorej bolo, že vlastníkom predmetu dražby sa stal odporca v 3. rade. Navrhovateľka považuje vykonanú dražbu za neplatnú v zmysle § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, a to z týchto dôvodov: 1/ nedostatok aktívnej legitímácie odporcu v 1. rade na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, 2/ neplatnosť zmlúv o poskytnutí úverov pre neprijateľné dohodnuté obchodné podmienky a následná neplatnosť záložnej zmluvy vrátane neplatnosti odstúpenia od neplatných zmlúv zo strany odporcu v 1. rade, 3/ nesprávne určené miesto dražby, na ktorej sa zúčastnil len odporca v 3. rade, čo podľa všetkého bolo cieľom odporcu v 2. rade, resp. všetkých odporcov pri organizovaní dražby; konanie dražby v mieste polohy nehnuteľnosti by nesporne prilákalo viac záujemcov a následne i vyšší výťažok z dražby, 4/ neprijateľnosť aplikácie inštitútu dobrovoľnej dražby bez ingerencie štátnomocenskej (súdnej) kontrolnej authority, 5/ neplatnosť dohody o vyporiadaní BSM medzi navrhovateľkou a jej exmanželom (riešená v osobitnom konaní). Navrhovateľka má za to, že je dotknutá vo svojich právach, zvlášť, ak už vlastníctvo prešlo na vydražiteľa príklepom.

Odporca v 1. rade navrhol návrh zamietnuť ako bezdôvodný a účelový s tým, že navrhovateľ v návrhu neuviedol žiadny konkrétny dôvod, ani dôkazy, pre ktoré by mala byť úverová a záložná zmluva neplatná,

len konštatuje, že tieto právne úkony obsahujú neprijateľné obchodné podmienky. Súčasne sa pripojil k vyjadreniam odporcu v 2. rade zo dňa 07.04.2015, s ktorým sa stotožňuje a je toho názoru, že pri predmetnej dražbe postupoval odporca v 1. rade v súlade so Zákonom o dobrovoľných dražbách a Občianskym zákonníkom.

Odporca v 2. rade s návrhom nesúhlasil a žiadal ho v plnom rozsahu zamietnuť. Poukázal na to, že vykonal ako dražobník podľa Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách dňa 18.06.2014 v Trenčíne opakovanú (druhé kolo) dobrovoľnú dražbu predmetných nehnuteľností, že vydražiteľom sa stal odporca v 3. rade, a že cena predmetu dražby dosiahnutá na dražbu bola 93.000,- eur. Navrhovateľom dražby bol odporca v 1. rade a dôvodom vykonania dražby bola realizácia záložného práva navrhovateľa dražby ako záložného veriteľa zapísaného v KN na základe vkladu V 3217/12 zo dňa 24.08.2012 v prospech záložného veriteľa. K jednotlivým bodom zdôvodnenia návrhu navrhovateľom uviedol: k bodu 1/ - k namietanému nedostatku aktívnej legitímácie odporcu v 1. rade na podanie návrhu na vykonanie dražby uviedol, že vzhľadom na záložné právo odporcu v 1. rade zapísané na LV č. XXX pre k.ú. I. je nesporné, že odporca v 1. rade mal legitímáciu vykonať záložné právo formou dobrovoľnej dražby a poveriť za tým účelom odporcu v 2. rade ako dražobníka. K bodu 2/ - k neplatnosti zmlúv o poskytnutí úverov a následne neplatnosti záložnej zmluvy uviedol, že navrhovateľ neuvádza žiadny konkrétny právny dôvod, pre ktorý by mali byť ním označené právne úkony neplatné, a teda navrhovateľ si nesplnil svoju povinnosť tvrdenia skutočnosti, ani povinnosť označiť dôkaz pre preukázanie svojho tvrdenia. K bodu 3/ - k nesprávne určenému miestu dražby uviedol, že má za to, že určenie miesta dražby v krajskom meste kraja, v ktorom sa predmet dražby nachádza (Trenčiansky kraj), je za daných okolností plne v súlade s § 11 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách. Krajské mesto Trenčín je od mesta Prievidza vzdialené 65 km a nachádza sa v ňom viac realitných kancelárií, ako aj obchodníkov s realitami, ako v meste Prievidza, čo mohlo iba prispieť k väčšej účasti záujemcov na dražbe. Informácie o konaní dražby a o predmete dražby boli zverejnené v NCR dražieb, v obchodnom vestníku, na internetovom portáli odporcu v 2. rade, na ďalších realitných portáloch, v periodiku Prievidzsko a oznámenie o dražbe bolo vyvesené na úradnej tabuli mesta Prievidza. Za daných okolností vykonanie predmetnej dražby v meste Trenčín ničím neobmedzilo možnosť účasti obyvateľov mesta Prievidza alebo prilahlých alebo ktorýchkoľvek iných obcí Slovenskej republiky na predmetnej dražbe. Zo skúseností odporcu v 2. rade ako dražobníka vyplýva, že o dražby konané v menších mestách je spravidla podstatne nižší záujem ako o dražby vykonávané vo väčších centrách. Je v praxi bežné, že sa viacero dražieb predmetov dražby z jedného regiónu vykoná na jednom mieste po sebe, čo často priláka ďalších záujemcov, ktorí pôvodne mohli mať záujem iba o jednu dražbu. Tak tomu bolo aj v predmetnom prípade, kedy sa bezprostredne pred predmetnou dražbou konala na rovnako mieste ďalšia dražba nehnuteľnosti v Trenčíne. Nie je teda možné tvrdiť, že miesto vykonania dražby bolo stanovené bez akéhokoľvek zjavného a rozumného dôvodu, z ktorého by bolo zrejmé uľahčenie účasti na dražby. Tvrdenie navrhovateľky, že konanie dražby v mieste polohy nehnuteľnosti by nesporne prilákalo viac záujemcov a následne i vyšší výtazok dražby, sú iba želaniami navrhovateľky, nie však dokázané skutočnosti. Mesto Trenčín nemôže byť v žiadnom prípade považované za nevhodnú obec, ako uvádza navrhovateľka v doplnení návrhu. Konaním predmetnej dražby v krajskom meste Trenčín v salóne Hotela Grand Hotel nebola žiadnym spôsobom obmedzená možnosť účasti ktorejkoľvek osoby. Tvrdenie navrhovateľky o účasti iba jednej osoby na predmetnej dražbe nie je pravdivé. Zo zoznamu účastníkov dobrovoľnej dražby zo dňa 18.06.2014 vyplýva, že na dražbe sa zúčastnili dve osoby, a to odporca v 3. rade a spoločnosť Realty Finance s.r.o. Ďalej doplnil, že Zákon o dobrovoľných dražbách okrem podmienky neobmedzenia účasti na dražbe nekladie pre miesto dražby žiadne ďalšie podmienky. 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 osobité skutočnosti súvisiace s danou dobrovoľnou dražbou, predmetom dražby a všetkými okolnosťami spojenými s jej prípravou a vykonaním. Zákon teda neuvádza žiadnu hranicu vzdialenosti miesta dražby od predmetu dražby, ktorá by automaticky spôsobila, že vykonanie dražby v tomto mieste porušilo Zákon o dobrovoľných dražbách. Teda samotná (väčšia) vzdialenosť miesta dražby od miesta, kde sa predmet dražby nachádza, ešte sama o sebe neznamena, že miesto dražby bolo určené v rozpore s § 11 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách. K bodu 4/ - k neprijateľnosti aplikácie inštitútu dobrovoľnej dražby uviedol, že Zákonom č. 106/2014 účinným od 01.06.2014 OZ sa do § 53 vložil nový odsek 10, ktorý potvrdil existenciu práva záložného pre veriteľa aj v spotrebiteľských prípadoch vykonať záložné právo predajom zálohu na dražbe podľa Zákona o dobrovoľných dražbách. Zároveň táto novela doplnila vo svojom článku V. aj ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách. Z tohto vyplýva, že platná právna úprava je v súlade s Ústavou SR, že záložné práva záložných veriteľov, ktoré vznikli v súlade s OZ platne existujú a záložní veritelia majú právo svoje

záložné právo vykonať dobrovoľnou dražbou podľa Zákona o dobrovoľných dražbách. K bodu 5/ - k neplatnosti dohody o vyporiadaní BSM medzi navrhovateľkou a jej exmanželom uviedol, že napriek tomu, že navrhovateľkou neboli predložené žiadne dôkazy o skutočnom obsahu dohody o vyporiadaní BSM manželov, je nepochybné, že akákoľvek dohoda uzatvorená medzi bývalými manželmi nemá vplyv na práva veriteľa odporcu v 1. rade, ak tento veriteľ nebol účastníkom takejto dohody, nakoľko všetky dohody okrem zákonom stanoveným výnimiek, zaväzujú iba účastníkov dohody, a nie tretie osoby. Dodal, že informácie o konaní a podrobnosti o predmete dražby boli riadne zverejnené a transparentné, pred obidvoma opakovaniami dražby boli vykonané obhliadky predmetu dražby pre záujemcov s tým, že sa na nich zúčastnilo 5 rôznych osôb, ktoré tak prejavili predbežný záujem o predmet dražby a bolo iba na ich slobodnej vôli, či sa dražby zúčastnia alebo nie. Na svoje tvrdenia označil a predložil dôkazy: potvrdenie o registrácii údajov v NCRdr N/984/2014 zo dňa 18.6.2014, zoznam účastníkov dobrovoľnej dražby zo dňa 18.6.2014.

Odporca v 3. rade namietol tvrdenia navrhovateľky s tým, že v žiadnom právnom predpise nie je uvedené, kde sa má vykonávať dražba, na akom mieste, návrh navrhovateľky žiadal v plnom rozsahu zamietnuť.

Uznesením tunajšieho súdu č.k. 4C/137/2014-5 zo dňa 01.10.2014 bola navrhovateľka vyzvaná na doplnenie návrhu vo veci samej. Podaním doručeným súdu dňa 05.02.2015 doplnila návrh tak, že poukázala na to, že dobrovoľná dražba sa týkala nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v k.ú. Prievidza, prvá i opakovaná dražba bola vykonávaná v meste Trenčín. Na prvom kole dražby sa nezúčastnil žiadny dražiteľ a na opakovanom kole len odporca v 3. rade. Podľa názoru navrhovateľky vzhľadom na charakter oblasti, v ktorej sa nachádza mesto Prievidza, ako aj celkovú ekonomickú situáciu v meste, obyvatelia v Trenčíne neprejavujú záujem o kúpu nehnuteľností v Prievidzi, a teda umiestnenie konania dražby v Trenčíne mohlo odradiť záujemcov z Prievidze a jej úzkeho okolia. Poukázala na § 11 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého musí byť miesto dražby určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Toto ustanovenie treba vykladať tak, aby sa miesto dražby určilo tak, aby sa na nej zúčastnilo čo najviac záujemcov, ktorí majú záujem dražiť práve tento predmet, a aby sa tak dosiahol čo najvyšší výťažok dražby. Pri určení miesta dražby musí preto dražobník uvážiť, aký typ dražiteľov môže mať podľa všeobecnej skúsenosti najväčší záujem o daný predmet dražby a či je geografické umiestnenie predmetu dražby rozhodujúcim kritériom pre určenie okruhu záujemcov a tým aj miesta dražby. Pri dražbe nehnuteľnosti určenej na bežné bývanie ako sú byty alebo rodinné domy možno zo skúseností usudzovať, že záujemcami o kúpu takýchto nehnuteľností sú spravidla obyvatelia okolitých miest či obcí, ktorí v danom regióne už žijú, pracujú a majú rodinné zázemie. V prípade Prievidze nejde vo vzťahu k Trenčínu ani o satelitné mesto, a teda nemožno predpokladať väčší záujem o kúpu nehnuteľnosti v Prievidzi zo strany obyvateľov Trenčína a okolitých obcí. Podľa názoru navrhovateľky stanovenie miesta dražby bez akéhokoľvek zjavného a rozumne odôvodneného dôvodu vo vzdialenom meste je jednoznačne v rozpore s účelom a zámerom Zákona o dobrovoľných dražbách. Účasť len jednej jedinej osoby okrem nevhodne zvoleného miesta konania dražby evokuje, že zámerom dražobníka bolo predať nehnuteľnosti patriace navrhovateľke práve tejto osobe. Odporca v 2. rade tak porušil pri organizovaní dražby nehnuteľnosti ustanovenie § 11 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách tým, že za miesto dražby určil nevhodnú obec, vzdialenú od polohy predmetu dražby. Poukázala ďalej na to, že inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý závažným spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl.20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 v spojení s čl. 20 Ústavy SR, a to bez akejkoľvek ingerencie súdnej moci. Vyslovila pochybnosť, či takéto nastavenie neodporuje zásade rovnosti účastníkov súkromnoprávných vzťahov, keď je vlastníckemu právu nadradené iné vecné právo vykonávané bez verifikácie oprávnenosti a dôvodnosti jeho výkonu zmocneným orgánom štátnej moci (súdom). Navrhovateľ na svoje skutkové tvrdenia označil a predložil dôkazy: Notársku zápisnicu napísanú notárom NÚ JUDr. Kataríny Valovej č. N 981/2014 zo dňa 18.06.2014 a Notársku zápisnicu napísanú notárom NÚ JUDr. Jarmily Kováčovej č. N 634/2014 zo dňa 12.05.2014.

Uznesením č.k. 4C/137/2014 - 59 zo dňa 16.03.2015 súd nariadil odporcovi nenakladať s nehnuteľnosťami zapísanými na LV č XXX pre k.ú. I., t.j. vyslovil zákaz scudzitiť ich, strpieť užívanie týchto nehnuteľností navrhovateľkou, t.j. umožniť jej užívanie týchto nehnuteľností do právoplatného skončenia v tejto veci. Krajský súd v Trenčíne svojím uznesením č.k. 5Co/481/2015 - 87 zo dňa 17.06.2015 uznesenie súdu prvého stupňa potvrdil.

Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 18.02.2016. Navrhovateľka žiadala toto pojednávanie odročiť z dôvodu, že odvolala splnomocnenie udelené jej doterajšiemu právnomu zástupcovi z osobných dôvodov. S ohľadom na právnu zložitosť veci a ochranu jej práv má potrebu byť právne zastúpená, ale vzhľadom na krátkosť času nebola schopná nájsť nového právneho zástupcu, pojednávanie žiadala odročiť na polovicu januára, kedy by sa mala nachádzať na území SR, pretože dochádza za prácou do zahraničia. Plnú moc odvolala Mgr. N. P. dňa 15.02.2016 a túto skutočnosť oznámila súdu 17.02.2016. Súd pojednávanie na žiadosť navrhovateľky odročil na 19.04.2016 a súčasne navrhovateľku poučil podľa § 119 ods. 1, 2, 3 Občianskeho súdneho poriadku. Navrhovateľka sa nedostavila ani na nariadené pojednávanie 19.04.2016 (doručenie mala vykázané). Aj v tomto prípade požiadala o odročenie pojednávania z dôvodu, že na svoju osobu ako dlžníka podala návrh na vyhlásenie konkurzu. Podľa zistenia súdu je navrhovateľka zapísaná v živnostenskom registri pod obchodným menom H. Y., IČO: 41 597 095 s miestom podnikania I., G. XX. Konkurzné oddelenie Okresného súdu Trenčín pred pojednávaním na žiadosť súdu oznámilo, že navrhovateľka ako fyzická osoba, nar. 09.12.1966, bez uvedenia IČO podala dňa 08.04.2016 návrh na vyhlásenie konkurzu. Navrhovateľke nebola zaslaná žiadna výzva a k 19.04.2016 o 08.15 hod. nebol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka - navrhovateľky. Súd rozhodol, že z dôvodu, že navrhovateľke bolo doručené predvolanie na termín pojednávania 19.04.2016 už dňa 29.02.2016, že jej bolo doručené poučenie podľa § 119 O.s.p., že navrhovateľka v krátkom čase pred nariadeným pojednávaním faxom dňa 18.04.2016 o 13.27 hod., t.j. deň pred nariadeným pojednávaním požiadala o odročenie pojednávania a k tejto žiadosti nedoložila žiadnu listinu, ktorá by preukazovala dôvodnosť žiadosti o odročenie pojednávania, že podľa zistených údajov z Okresného súdu Trenčín (o tom, že k 19.04.2016 nebol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka - navrhovateľky) a vzhľadom na to, že navrhovateľka nebola dostupná na telefónnom čísle, rozhodol, že žiadosť navrhovateľky o odročenie pojednávania nebude akceptovať a že jej dôvod pre odročenie pojednávania nie je dôležitým dôvodom pre odročenie pojednávania. Súd pojednával v neprítomnosti navrhovateľky.

Odporca v 1. rade sa na pojednávanie nedostavil, doručenie mal vykázané, svoju neúčast' ospravedlnil a súhlasil, aby súd rozhodol v jeho neprítomnosti s tým, že zotrúva na svojom vyjadrení z 12.01.2016.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom odporcu v 3. rade, oboznámením sa s Notárskou zápisnicu napísanou notárom NÚ JUDr. Kataríny Valovej č. N I. zo dňa 18.06.2014, Notárskou zápisnicou napísanou notárom NÚ JUDr. Jarmily Kováčovej č. N W.zo dňa 12.05.2014, výpisom z LV č. XXX pre k.ú. I., potvrdením o registrácii údajov v NCRdr N/C. zo dňa 18.6.2014, zoznamom účastníkov dobrovoľnej dražby zo dňa 18.6.2014, Oznámením o dobrovoľnej dražbe DD PSO540/13 - 1. kolo zo dňa 25.03.2014, poverením zo dňa 30.12.2011, Oznámením o dobrovoľnej dražbe DD PSO540/13 - 2. kolo zo dňa 14.5.2014, zoznamom účastníkov obhliadky zo dňa 25.4.2014, 2.6.2014, na základe čoho zistil tento skutkový stav:

Do notárskej zápisnice č. N G., Nz 11. napísanej na mieste samom v Trenčíne, Palackého 3477 dňa 12.5.2014, bolo notárskym koncipientom u notára JUDr. Jarmily Kováčovej spísané osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby a osvedčené, že dobrovoľná dražba sa začala dňa 12.05.2014 o 10.00 hod. vo Veľkom salóniku na prvom poschodí Grand Hotela Trenčín, že navrhovateľom dobrovoľnej dražby je Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31 335 004 (odporca v 1. rade), dražobníkom spoločnosť Platíť sa oplatí, s.r.o., IČO: 45 684 618 (odporca v 2. rade), že ide o prvú dražbu, že predmetom dobrovoľnej dražby sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX pre k.ú. I., že výlučným vlastníkom predmetu dobrovoľnej dražby je Y. H., nar. X.XX.XXXX (navrhovateľka), že práva a záväzky viaznuce na predmete dobrovoľnej dražby je Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. a Oznámenie o dobrovoľnej dražbe dražobníkom Platíť sa oplatí, s.r.o.. V časti C: Ťarchy je uvedené záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V 3217/2012 a zriadenie exekučného záložného práva v prospech Všeobecnej zdravotnej poisťovne, pobočka Prievidza. Všeobecná hodnota predmetu dobrovoľnej dražby bola podľa znaleckého posudku č. 16/2014 ustálená na 124.000,- eur, ktorá suma bola aj najnižším podaním. Dobrovoľná dražba bola vyhlásená dražobníkom Oznámením o dobrovoľnej dražbe DD PSO 540/13 - 1. kolo uverejneným v NCR

dražieb dňa 26.03.2014 pod č. NCRdr 1979/2014. Notárska zápisnica obsahuje tiež údaj, že dobrovoľná dražba bola ukončená o 10.03 hod. vyhlásením licitátora dobrovoľnej dražby, že predmet dobrovoľnej dražby nebol vydražený, pretože sa na túto dobrovoľnú dražbu nedostavil žiaden účastník dobrovoľnej dražby.

Do notárskej zápisnice č.XXXX/XXXXNz XXXXX/XXXX napísanej na mieste samom v Trenčíne, Palackého 3477 dňa 18.06.2014, bolo notárskym koncipientom u notára JUDr. Kataríny Valovej spísané osvedčenie o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby a osvedčené, že opakovaná dobrovoľná dražba sa začala dňa 18.06.2014 o 11. hod. vo Veľkom salóniku na prvom poschodí v Grand Hotel Trenčín, Palackého 3477, že navrhovateľom opakovanej dobrovoľnej dražby je Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31 335 004, že dražobníkom je spoločnosť Platiť sa oplatí, s.r.o., IČO: 45 684 618, a že predmetom opakovanej dobrovoľnej dražby je súbor vecí - nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX - rodinný dom súp. č. XXX-X na parc. č. XXXX/X a hospodárska budova súp. č. XX na parc. č. Q.a pozemky parc. č. CKN XXXX/X a l. v X/X. Výlučným vlastníkom predmetu opakovanej dobrovoľnej dražby je H. Y., nar. XX.XX.XXXX. V osvedčení sa ďalej uvádza, že na predmetné nehnuteľnosti je záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., IČO: 31 335 004 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V 3217/2012 a ďalej zriadené exekučné záložné práva v prospech Všeobecnej zdravotnej poisťovne, pobočka Prievidza a Sociálnej poisťovne, pobočka Prievidza. Odhadnutá cena predmetu opakovanej dobrovoľnej dražby je 124.000,- eur, najnižšie podanie je 111.600,- eur. Cena dosiahnutá vydražením bola 93.000,- eur a udeleným príklepu licitátora bola opakovaná dobrovoľná dražba ukončená. Vydražiteľom je I. I., nar. 06.01.1969, ktorý predmet opakovanej dobrovoľnej dražby nadobúda do výlučného vlastníctva.

Podľa výpisu z LV č. I.re k.ú. X.XXXXsú na tomto LV zapísané stavby: rodinný dom súp. č. XXX na pozemku parc. č. XXXX/X a hospodárska budova súp. č. XXXX na pozemku parc. č. XXXX/X a parc. reg. C XXXX/X a XXXX/X. Vlastníkom týchto nehnuteľností je v 1/1 L., nar.I. (odporca v 3. rade) titulom dražby - Notárska zápisnica N XXX/XXXX zo dňa 18.06.2014.

Podľa zoznamu účastníkov dobrovoľnej dražby z 18.06.2014 v Trenčíne účastníkmi tejto dražby bol XXXX/XXXX, nar.XX.XX.XXXX a Realty Finance so sídlom Prievidza, IČO: 46501321.

Z potvrdenia o registrácii údajov a uverejnení listiny v NCR dražieb vyplýva, že v NCR dražieb pod č. 4192/2014 je registrovaný a uverejnený úkon: oznámenie o výsledku dražby z 18.06.2014 pod sp. zn. notára N 984/2014, Valová Katarína JUDr.

Oznámenie o dobrovoľnej dražbe DD PSO540/13 - 1. kolo odporcom v 2. rade zo dňa 25.03.2014 (predložené odporcom v 2. rade) obsahuje osobu dražobníka, navrhovateľa dražby, dátum konania dražby - 12.5.2014, čas otvorenia dražby 10.00 hod, miesto konania dražby - Veľký salónik na prvom poschodí Grand Hotel, Palackého 3477, Trenčín, skutočnosť, že ide o prvú dražbu, predmet dražby, opis predmetu dražby, popis práv a záväzkov k predmetu dražbu viaznucich s poukazom na znalecký posudok, minimálne prihodenie, dražobnú zábezpeku - 10.000,- eur, spôsob jej zloženia, adresa a číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky, lehotu na jej zloženie, doklad preukazujúci jej zloženie, spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky, úhradu ceny dosiahnutej vydražením, zloženie dražobnej zábezpeky platobnou kartou alebo šekom, prechod práv a záväzkov viaznucich na predmete dražby, dátum a čas obhliadky predmetu dražby - prvá obhliadka 25.04.2014, druhá obhliadka 05.05.2014 s uvedením času, podmienky odovzdania predmetu dražbu vydražiteľovi, označenie notára, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou a poučenie. Podľa poverenia z 30.12.2011 spoločnosť Platiť sa oplatí, s.r.o. (odporca v 2. rade) poveril XX.XXX,- C., nar. XX.XX.XXXX výkonom v mene spoločnosti - na zastupovanie na všetkých dobrovoľných dražbách v zmysle Zákona č. 527/2002 Zb. zákonov, na úkony dražobníka spojené s ohodnotením predmetu dražby súdnym znalcom, na úkony dražobníka spojené so zabezpečením obhliadky predmetu dražby záujemcami o dražbu, na úkony dražobníka spojené s odovzdaním predmetu dražby vydražiteľovi, na vyžiadanie LV a inej dokumentácie na príslušnej správe KN, na komunikáciu s navrhovateľom dražby, dlžníkom, záložcom, záujemcom o účasť na

dražbe, účastníkom dražby, osobami uvedenými v § 17 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách a na podpisovanie vymenovaných právnych úkonov.

Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe DD PSO540/13 - 2. kolo odporcom v 2. rade zo dňa 14.05.2014 (predložené odporcom v 2. rade) obsahuje číslo registrácie poslednej listiny v NCRdr 3137/2014, označenie dražobníka, navrhovateľa dražby, dátum konania dražby - 18.06.2014, čas otvorenia dražby 11.00 hod., miesto konania dražby totožné s prvým kolom, označenie, že ide o prvú opakovanú dražbu, predmet dražby, opis predmetu dražby, opis stavu predmetu dražby totožné s predchádzajúcim oznámením, popis práv a záväzkov k predmetu dražby viaznucich, označenie znaleckého posudku so všeobecnou cenou odhadu 124.000,- eur, najnižšie podanie 111.600,- eur, minimálne prihodenie 300,- eur a dražobná zábezpeka 10.000,- eur a ďalej obdobné údaje ako v predchádzajúcom oznámení s tým, že obhliadka predmetu dražby bola určená v poradí prvá na 02.06.2014 o 12.00 hod. a druhá 17.06.2014 o 12.00 hod. Aj k tomuto oznámeniu prislúcha poverenie odporcu v 2. rade pre XX.XX.XXXXC. zo dňa 30.12.2011.

Podľa zoznamu účastníkov obhliadky z 25.04.2014 boli účastníkmi tejto obhliadky pani I. z I., pán K. J. z I., pán W. X. z I. a pán I. G. z I.. Na obhliadke z 02.06.2014 boli zúčastnené Vaša realitná so sídlom I. a I. I. bytom C. Vyplýva to zo zoznamu účastníkov obhliadky z 25.04.2014 a 02.06.2014 predloženého odporcom v 2. rade.

Splnomocnený zástupca odporcu v 2. rade doplnil, že v tomto prípade sa uskutočnili dve kolá dražby, keď v prvom kole nedošlo k vydraženiu predmetných nehnuteľností. Má za to, že miesto konania dražby zodpovedá Zákona o dobrovoľných dražbách a že toto miesto konania dražby neobmedzovalo žiadnu osobu pri možnosti zúčastniť sa jej. Tejto dražby sa mohli zúčastniť nielen osoby z Prievidze, ale aj z iného mesta. Miesto konania dražby, dátum a čas dražby boli zverejnené v celoštátnych médiách, v obchodnom vestníku, v centrálnom registri dobrovoľných dražieb, na internetovej stránke dražobníka, na Obecnom úrade mesta Prievidza a v regionálnom periodiku Prievidzsko. Je štandardné, že dražobník vykonáva viacero dražieb na jednom mieste, a to jednak z dôvodu zníženia nákladov, ale aj z dôvodu, že dražieb sa zúčastňujú určití záujemcovia, ktorí môžu prejaviť záujem o dražené nehnuteľnosti pred nimi navštívenou dražbou alebo i po nej t.j. na ďalšej dražbe. Je štandardné, že miesto konania dražby je prístupné verejnosti po celý čas. Odporca v 2. rade, majúci sídlo v Bratislave, určil miesto konania dražby v Trenčíne z dôvodu, aby toto miesto konania dražby bolo najbližšie k predmetu dražby a je zvyčajné, že vykonáva dražby v sídlach krajov t.j. v krajských mestách. Vykonaniu dražby predchádzali štyri obhliadky predmetných nehnuteľností, čo vplýva z dvoch zoznamov účastníkov obhliadky z 02.06.2014 a z 25.04.2014.

Splnomocnený zástupca odporcu v 3. rade sa stotožnil v plnom rozsahu s vyjadrením odporcu v 2. rade. Doplnil, že účelom ustanovenia § 11 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách je zamedziť špekulatívnemu správaniu sa navrhovateľa dražby a dražobníka tak, aby nebola obmedzená účasť na dražbe tým, že by sa dražba konala na ťažko dostupných miestach, ako sú obce bez pravidelného dopravného spojenia alebo v dátumoch, ktoré sú celkom zjavne nevyhovujúce - vianočné sviatky, nočné hodiny a pod. Určenie miesta dražby vo vzdialenejšom meste nemusí vždy znamenať znížený záujem o dražbu. Zo skúseností dražobníkov je vyššia účasť na dražbách v prípade dražieb vykonávaných vo väčších miestach, v ktorých je sústredená kúpna sila a zamestnanosť a takýmto mestom pre daný región je najmä krajské mesto. Hlavným faktorom, ktorý ovplyvňuje potencionálnych záujemcov o kúpu nehnuteľností v dražbe, je cena a stav nehnuteľností. Má za to, že mesto Trenčín je dostupné komukoľvek dopravným prostriedkom, ktorý si záujemca zvolí.

Z výsluchu odporcu v 3. rade bolo zistené, že o konaní dražby sa dozvedel zhruba nad 90 % z Prievidzskia, z oznámenia, kde boli uvedené dražby. V danom čase, keďže má dve malé deti, potreboval riešiť bytovú otázku a zaujímal sa o vhodné nehnuteľnosti v rámci všeobecných ponúk i v rámci dražieb. Potvrdil, že jeho manželka sa zúčastnila obhliadky z 25.04.2014. Ostatné osoby uvedené v zozname účastníkov obhliadky z tohto dňa nepozná. 02.06.2014 si chcel pozrieť predmetné nehnuteľnosti. V tomto prípade dražil prvý krát. Má za to, že ak sa má dražiť nehnuteľnosť s hodnotou cez 100.000,- eur, potom vzdialenosť mesta od konania dražby 65 km nemôže byť pre záujemcu problémom. V jeho prípade ho táto skutočnosť neodradila. Prvého kola dražby dňa 12.05.2014 sa nezúčastnil, pretože nemal peniaze na zloženie zábezpeky a nebol ešte rozhodnutý na kúpu predmetných nehnuteľností. Na termín 18.06.2014 si zabezpečil zábezpeku a bol rozhodnutý zúčastniť sa dražby. Bol osobne na dražbe dňa 18.06.2014, na dražbe bolo viac osôb, ale zábezpeku zložili iba dva subjekty, on a nejaká firma, príslušné osoby nepoznal. Zábezpeku musel zložiť v rozsahu 10.000,- eur. Dražba sa konala v Grand

Hoteli v Trenčíne, v centre mesta, pred hotelom sa nachádzalo veľké parkovisko, vstup do hotela bol otvorený, na recepcii hotela bolo cedulkami vyznačené miesto a čas dražby a miesto konania dražby označené šípkami. Nemal problém nájsť miesto konania dražby. Má za to, že na predmetnej dražbe bola prítomná aj verejnosť. Počas dražby mohla verejnosť do miestnosti vstupovať. Deň 18.06.2014 bol pracovným dňom, čas 11.00 hod. bol pre neho prijateľný. Umožnilo mu to presun z Prievidze do Trenčína. Podľa neho bol priebeh dražby štandardný, nedošlo k ničomu, čo by narušilo priebeh dražby. V súčasnosti navrhovateľka nebyva s rodinou v predmetných nehnuteľnostiach. Predmetný rodinný dom je navrhovateľkou vyprataný, on sa zdržuje v predmetných nehnuteľnostiach pol roka, býva v nich bez toho, že by sa mu bránilo v ich užívaní. Navrhovateľka na predmetnej dražbe nebola. Podľa zistenia súdu deň 18.06.2014 pripadol na stredu.

Vo veci sp. zn. 14C/149/2014 súd koná o návrhu I. I. (osoba totožná s odporcom v 3. rade v tomto konaní) proti odporcovi H. Y. (osoba totožná s navrhovateľkou v tomto konaní) o vypratanie predmetných nehnuteľností. Vo veci nie je rozhodnuté, keď uznesením č.k. 14C/149/2014 - 68 zo dňa 02.12.2015 bolo konanie prerušené do právoplatného skončenia konania vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 4C/137/2014.

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

Po zhodnotení výsledkov dokazovania súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľky nie je dôvodný. V tejto veci sa navrhovateľka domáhala určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vykonanej dňa 18.06.2014 z dôvodov vyššie uvedených. Dobrovoľné dražby upravuje zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, pričom tento zákon v § 2 písm. a) vymedzuje pojem dražba tak, že sa ňou rozumie verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie.

V tomto prípade sa vykonávali dve kolá dobrovoľnej dražby, prvé kolo dňa 12.05.2014, ktorá dražba bola ukončená v rovnaký deň vyhlásením licitátora dobrovoľnej dražby, že predmet dobrovoľnej dražby nebol vydražený, pretože sa na túto dobrovoľnú dražbu nedostavil žiaden účastník dobrovoľnej dražby (viď notárska zápisnica napísaná v Trenčíne notárskym kandidátom povereným JUDr. Jarmilou Kováčovou, notárom N XXX/XXXX) a druhé kolo dňa 18.6.2014. Predmetom tohto konania bolo určenie, či dobrovoľná dražba vykonaná dňa 18.06.2014 je alebo nie je platná. Predmetom opakovanej dobrovoľnej dražby (2. kolo dobrovoľnej dražby) zo dňa 18.06.2014 boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX pre k.ú. I., a to rodinný dom súp. č. 125 - 3, postavený na parc. č. XXXX/X a hospodárska budova súp. č. 1196 - 3 postavená na parc. č. XXXX/X a pozemky parc. č. CKN X a XXXX/X, nehnuteľnosti v celosti vo výlučnom vlastníctve navrhovateľky. Predmetom dražby tak boli nehnuteľné veci, ktoré spĺňajú podmienku podľa § 3 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Z obsahu notárskej zápisnice napísanej dňa 18.6.2014 notárskym kandidátom u JUDr. Kataríny Valovej, PhD, notárky č. N XXX/XXXX tiež vyplýva, že na predmetné nehnuteľnosti je záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. (odporcu v 1. rade) na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V 3217/2012 a že tu existuje oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. formou dobrovoľnej dražby - P 1376/2013. Všeobecná hodnota predmetu dražby podľa znaleckého posudku č. 16/2014 bola ustálená na sumu 124.000,- eur a táto suma sa uvádza ako odhadnutá cena predmetu opakovanej dobrovoľnej dražby aj v prípade druhého kola dobrovoľnej dražby resp. opakovanej dobrovoľnej dražby. V konaní nebolo namietané, že by išlo o dražbu nehnuteľných vecí za stavu, že by hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečovala záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva sumu 2.000,- eur ( § 3 ods. 6 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách ).

Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Z.z. sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, prechádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa ods. 2. Navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len „záložný veriteľ“), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonania dražby podľa osobitného zákona (§ 7 ods. 1 zákona). Dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti (§ 6 ods. 1 veta prvá zákona). Vydražiteľom je účastník dražby, ktorému bol udelený príklep (§ 2 písm. g) zákona). V tomto prípade navrhovateľom dražby (ako záložného veriteľa) je odporca v 1. rade je, dražobníkom odporca v 2. rade a vydražiteľom odporca v 3. rade. Navrhovateľka je predchádzajúcim vlastníkom predmetných nehnuteľností a súčasne tvrdí, že je dotknutou osobou na svojich právach. V tejto veci sú účastníkmi súdneho konania všetky osoby uvedené v § 21 ods. 4 Zákona č. 527/2002 Z.z.

Navrhovateľka podala návrh v tejto veci včas, keď návrh podala 18.09.2014 a v napadnutej dražbe bol udelený príklep 18.06.2014.

Platnosť či neplatnosť predmetnej dražby súd posudzoval podľa Zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom od 01.06.2014 (predmetná dražba sa vykonávala dňa 18.06.2014, jej prvé kolo dňa 12.5.2014, t.j. zmluva o vykonaní dražby musela byť uzavretá pred 1. júnom 2014) s prihliadnutím na prechodné ustanovenie tohto zákona § 36b ods. 1, podľa ktorého dražby, o ktorých vykonaní bola uzavretá zmluva pred 01.06.2014, sa dokončia podľa predpisov účinných od 01.06.2014.

Navrhovateľka ako dôvody neplatnosti predmetnej dobrovoľnej dražby uviedla tieto dôvody: 1/ nedostatok aktívnej legitímácie odporcu v 1. rade na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, 2/ neplatnosť zmlúv o poskytnutí úverov pre neprijateľné dohodnuté obchodné podmienky a následná neplatnosť záložnej zmluvy vrátane neplatnosti odstúpenia od neplatných zmlúv zo strany odporcu v 1. rade, 3/ nesprávne určené miesto dražby, na ktorej sa zúčastnil len odporca v 3. rade, 4/ neprijateľnosť aplikácie inštitútu dobrovoľnej dražby bez ingerencie štátnomocenskej (súdnej) kontrolnej autority a 5/ neplatnosť dohody o vyporiadaní BSM medzi navrhovateľkou a jej exmanželom (riešená v osobitnom konaní).

Navrhovateľka v návrhu na začatie konania uviedla dôvody neplatnosti predmetnej dobrovoľnej dražby len vyššie uvedeným spôsobom a až na základe výzvy súdu na doplnenie návrhu (uznesenie č.k. 4C/137/2014 - 5 zo dňa 01.10.2014), ktorou súd vyzval navrhovateľku na opísanie rozhodujúcich skutočností preukazujúcich, že dobrovoľná dražba je neplatná, t.j., nech presne špecifikuje dôvody, pre ktoré považuje dobrovoľnú dražbu za neplatnú a ďalej nech označí dôkazy na preukázanie svojich tvrdení a predloží listinné dôkazy týkajúce sa identifikácie dražby a notárskej zápisnice, zmluvy o úvere, záložnú zmluvu, a pod., navrhovateľka síce reagovala doplnením návrhu podaním doručeným súdu dňa 05.02.2015, v tomto doplnení však bližšie zdôvodnila len dôvod uvedený pod bodom 3/. K doplnenému návrhu doložila len obe notárske zápisnice, nie však iné žiadané listiny, najmä zmluvu o úvere, záložnú zmluvu a pod. Navyše súd uvádza, že v čase výzvy na doplnenie návrhu bola navrhovateľka zastúpená splnomocneným zástupcom - advokátom, ktorému bola aj výzva doručená. Navrhovateľka bola tiež poučená podľa § 120 ods. 4 O.s.p.

K dôvodu 1/ súd uvádza: z obsahu notárskej zápisnice č. N 981/2014 zo dňa 18.06.2014 vyplýva, že navrhovateľom opakovanej dobrovoľnej dražby je Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., t.j. odporca v 1. rade. Táto spoločnosť je totožná so spoločnosťou, ktorá k predmetným nehnuteľnostiam mala záložné právo na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V 3217/2012. Navrhovateľka nedoložila túto zmluvu o zriadení záložného práva napriek tomu, že bola k tomu vyzvaná. Navrhovateľka bližšie nezdôvodnila nedostatok aktívnej legitímácie odporcu v 1. rade na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby. Na základe toho, s prihliadnutím na vykonané dôkazy má súd za to, že aktívna legitímácia odporcu v 1. rade na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby s poukazom na existenciu zmluvy o zriadení záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam, je daná. Napokon tak, ako to vyplýva z notárskej zápisnice č. N 981/2014 zo dňa 18.6.2014, toto záložné právo bolo v prospech odporcu v 1. rade zapísané na predmetných nehnuteľnostiach v časti C/ Ľarchy v LV č. W. pre k.ú. I., ktoré nehnuteľnosti sú popísané v predmete dobrovoľnej dražby spolu s ich ľarchami, právami a záväzkami už aj v notárskej zápisnici č. N XXX/XXXX zo dňa 12.5.2014. Ak bolo záložné právo zapísané na predmetných nehnuteľnostiach v prospech odporcu v 1. rade, z tohto zápisu vyplýva, že odporca v 1. rade je záložný veriteľom.

K dôvodu 2/ súd uvádza: navrhovateľka bližšie nezdôvodnila, v čom vidí neplatnosť zmlúv o poskytnutí úverov pre neprijateľné dohodnuté obchodné podmienky a neplatnosť záložnej zmluvy vrátane neplatnosti odstúpenia od neplatných zmlúv zo strany odporcu v 1. rade a súd dodáva, že napriek výzve zo strany súdu navrhovateľka tieto listiny nedoložila. Z podania navrhovateľky nie je zrejmé, či v prípade týchto zmlúv ide o spotrebiteľskú zmluvu resp. spotrebiteľské zmluvy, na ktoré by sa vzťahovali ustanovenia § 52 a nasledujúce Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 01.06.2014. Podľa prechodného ustanovenia k úpravám účinným od 1. júna 2014 § 879r Občianskeho zákonníka (zákon č. 106/2014 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov) ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. júnom 2014; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté sa však posudzujú podľa predpisov účinných do 1. júna 2014. Na výkon záložného práva, ktoré vzniklo pred 1. júnom 2014, sa použijú ustanovenia tohto zákona. Právna úprava účinná od 1. júna 2014 sa dotkla § 53 Občianskeho zákonníka tak, že v § 53 za odsek 9 sa vložil nový odsek 10, podľa ktorého ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Toto ustanovenie § 53 ods. 10 vyplýva z novely Občianskeho zákonníka Zákona č. 106/2014 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ustanovenie § 53 ods. 10 je začlenené do ustanovení Občianskeho zákonníka upravujúcich spotrebiteľské zmluvy (§ 52 a nasl.). Zmyslom tohto ustanovenia § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka je zákaz, aby zmluvné podmienky v právnom vzťahu so spotrebiteľom obsahovali dojednanie, podľa ktorého môže záložný veriteľ uspokojiť svoju pohľadávku zo zálohu spôsobom uvedeným v zmluve so spotrebiteľom. Teda je neprípustná akákoľvek iná dohoda, na základe ktorej by bol záložný veriteľ splnomocnený na predaj zálohu iným spôsobom, ako je predaj na dobrovoľnej dražbe podľa osobitného zákona (Zákon č. 527/2002 Z.z.) alebo exekučný predaj podľa exekučného poriadku. Súd teda uzaviera, že ustanovenie § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka upravuje, že v prípade, že ide o záložné právo zabezpečujúce záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže záložný veriteľ postupovať iba dvoma spôsobmi, a to buď predajom zálohu na dobrovoľnej alebo exekučnej dražbe. Ustanovenie § 53 ods. 10 teda nevylučuje predaj na dobrovoľnej dražbe podľa osobitného zákona, ktorým je Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Ak teda v tomto prípade navrhovateľka síce spochybnila platnosť záložnej zmluvy a tvrdila, že bola dotknutá na svojich právach, podľa názoru súdu mala predložiť predmetnú záložnú zmluvu a uviesť, na základe čoho spochybňuje platnosť tejto záložnej zmluvy tak, aby súd mohol posúdiť, či záložná zmluva je, alebo nie je platná.

K dôvodu 3/ súd uvádza: navrhovateľka v návrhu i v doplnenom návrhu konkretizovala dôvodnosť neplatnosti dobrovoľnej dražby nesprávne určeným miestom dražby, keď podľa jej názoru konanie dražby v mieste polohy nehnuteľnosti by nesporne prilákalo viac záujemcov a následne i vyšší výťažok z dražby. V súvislosti s týmto uplatneným dôvodom neplatnosti predmetnej dražby súd poukazuje na ustanovenie § 11 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z.z., ktoré upravuje určenia miesta, dátumu a času začatia dražby tak, že miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Znamená to, že zákon neurčuje miesto, dátum a čas začatia dražby konkrétnym údajom miesta, dátumu a času, ale upravuje, že tieto musia byť určené tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. V danom prípade vykonania predmetnej dobrovoľnej dražby dňa 18.06.2014 zo zoznamu účastníkov dobrovoľnej dražby vyplýva, že jej účastníkmi boli odporca v 3. rade a spoločnosť Realty Finance so sídlom Prievidza, teda odporca v 3. rade nebol jediným účastníkom tejto dražby. Odporca v 3. rade potvrdil, že dražba bola prístupná počas celého jej priebehu verejnosti.

Predmetom napadnutej dražby boli nehnuteľnosti - rodinný dom, hospodárska budova, pozemky nachádzajúce sa v k.ú. Prievidza, išlo teda o nehnuteľnosti určené na bývanie. Je rozumné predpokladať že 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 bývajúce (pracujúce) v jej okolí. Súd sa stotožňuje s názorom navrhovateľa, že pri určení miesta dražby musí dražobník uvážiť, aký typ dražiteľov môže mať podľa všeobecnej skúsenosti najväčší záujem o daný predmet dražby a či geografické umiestnenie predmetu dražby je rozhodujúcim kritériom pre určenie okruhu záujemcov, a tým aj miesta dražby. Odôvodnene možno usudzovať, že záujemcami o kúpu rodinných domov, sú spravidla obyvatelia okolitých miest,

či obcí, ktorí v danom regióne už žijú, pracujú a majú rodinné zázemie a len v menšej miere osoby zo vzdialenejších miest, ktoré by sa do tohto regiónu prípadne presťahovali. To však automaticky nemusí znamenať, že by sa mala dražba nehnuteľností konať vždy v obci, v meste, v ktorom sa tieto nehnuteľnosti nachádzajú.

V danom prípade sa predmetná dobrovoľná dražba konala v meste Trenčín vo Veľkom salóniku Grand Hotel Trenčín. Podľa udania odporcu v 3. rade sa dražba konala v Grand Hoteli v Trenčíne, ktorý sa nachádza v centre Mesta Trenčín. Miesto konania dražby bolo v tomto hoteli zrozumiteľne a jasne vyznačené. Súd pri posúdení, či dátum, čas a miesto konania dražby mesto Trenčín spĺňa zákonné podmienky podľa § 11 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z.z. ustálil, že ak dátumom konania dražby bol 18.06.2014, ktorý deň pripadol na stredu, treba konštatovať, že dátum začatia dražby spĺňa zákonné podmienky podľa § 11 ods. 1, pretože 18.06. pripadol na pracovný deň. Deň začatia dražby bol stanovený na 11.00 hod., čo rovnako umožňuje účasť na dražbe a neobmedzuje záujemcov v možnosti účasti na tejto dražbe. Z hľadiska určenia miesta začatia dražby, ktorým bolo mesto Trenčín, treba uviesť, že mesto Trenčín je krajským mestom Trenčianskeho kraja, do ktorého patrí i okres Prievidza, ktorého okresným mestom je Prievidza, že cestná vzdialenosť z Prievidze do Trenčína je 64 km a že Mesto Trenčín je prístupné z Prievidze cestnou dopravou autom i hromadným dopravným prostriedkom. Zákon neuvádza žiadnu hranicu vzdialenosti miesta dražby od predmetu dražby, ktorá by automaticky spôsobila, že vykonanie dražby v tomto mieste by bolo porušením zákona o dobrovoľných dražbách. V rozpore so zákonom by bolo určenie takého miesta dražby, ktoré by bolo stanovené bez akéhokoľvek zjavného a rozumného dôvodu, napr. určenie miesta dražby v malej obci, v ktorej dopravné ubytovacie kapacity môžu prispievať k obmedzeniu možnosti záujemcov na dražbe. V tomto prípade odporca v 3. rade pochádzajúci z Prievidze sám uviedol, že vzdialenosť miesta konania dražby ho od dražby neodradila. Odporca v 2. rade navyše argumentoval tým, že v meste Trenčín sa nachádza viac realitných kancelárií, ako aj obchodníkov s realitami, ako v meste Prievidza, čo mohlo prispieť k väčšej účasti záujemcov na dražbe. Napokon sa dražby podľa zoznamu účastníkov dobrovoľnej dražby zúčastnila aj spoločnosť Realty Finance so sídlom v Prievidzi. V danom prípade informácie o konaní dražby a o predmete dražby boli zverejnené v NCR dražieb, v Obchodnom vestníku, na internetovom portáli odporcu v 2. rade, v periodiku Prievidzsko a na úradnej tabuli mesta Prievidza, čo navrhovateľkou spochybnené nebolo. Napokon sám odporca v 3. rade uviedol, že s najväčšou pravdepodobnosťou na 90 % sa dozvedel o konaní dražby z Prievidzska, regionálneho týždenníka. Miesto konania dražby tak bolo prístupné prípadným záujemcom, nielen fyzickým, ale aj právnickým osobám, konalo sa na verejnom mieste - Hotel Grand, nachádzajúcom sa v centre Trenčína, prístup do tohto hotela nebol zamedzený, naopak, podľa tvrdenia odporcu v 3. rade bolo miesto konania dražby vyznačené zreteľne a zrozumiteľne. Nemožno teda uzavrieť, že by miesto vykonania dražby bolo stanovené odporcom v 2. rade bez akéhokoľvek zjavného a rozumného dôvodu a že by išlo o miesto, ktoré by obmedzovalo osoby v možnosti ich účasti na dražbe, aj s prihliadnutím na argumentáciu odporcu v 2. rade, že je v praxi bežné, že viacero dražieb predmetov dražby z jedného regiónu sa vykonáva na jednom mieste po sebe, čo často priláka ďalších záujemcov, ktorí pôvodne mohli mať záujem iba o jednu dražbu. Tak tomu bolo aj v tomto prípade, keď bezprostredne pred predmetnou dražbou sa konala na rovnakom mieste ďalšia dražba nehnuteľností v Trenčíne. Svedčí o tom potvrdenie o registrácii údajov v NCR dr N 984/2014 zo dňa 18.06.2014.

K dôvodu 4/ súd odkazuje na vyššie uvedené zdôvodnenie v súvislosti s odôvodnením zamietnutia návrhu s poukazom na § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka, s tým, že záložné práva záložných veriteľov, ktoré vznikli v súlade s Občianskym zákonníkom, platne existujú a záložní veritelia majú právo svoje záložné právo vykonať dobrovoľnou dražbou podľa zákona o dobrovoľných dražbách.

K dôvodu 5/ súd uvádza: ak navrhovateľka uvádza neplatnosť dohody o vypořádání BSM medzi ňou a jej exmanželom súd uvádza, že ani túto dohodu o vypořádání BSM navrhovateľka nedoložila, a teda súd nemohol skúmať, či je platná alebo neplatná, navyše súd uvádza, že výlučnou vlastníčkou predmetných nehnuteľností pred vydražiteľom bola len navrhovateľka tak, ako to vyplýva z notárskej zápisnice č. N 981/2014. Navrhovateľka tiež nevysvetlila, v čom bola dotknutá na svojich právach v súvislosti s vykonaním predmetnej dobrovoľnej dražby v nadväznosti na ňou spomínanú neplatnosť dohody o vypořádání BSM. Súd zdôrazňuje, že vychádzajúc z ustanovenia § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Z.z. v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy, alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby má súd za to, že osoba, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach, musí uviesť,

v čom bola dotknutá na svojich právach pri jej spochybnení platnosti záložnej zmluvy alebo porušením ktorého ustanovenia Zákona č. 527/2002 Z.z.

Na základe horeuvedeného súd návrh navrhovateľky zamietol.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa §142 ods. 1 O.s.p. vzhľadom na plný úspech odporcov vo veci. Odporca v 1. rade ako úspešný účastník si náhradu trov konania neuplatnil.

Odporca v 2. rade žiadal priznať náhradu trov konania (viď vyjadrenie odporcu v 2. rade k návrhu zo dňa 7.4.2015) bez jej vyčíslenia. Súd rozhodol tak, že odporcovi v 2. rade nepriznal túto náhradu. V súlade s § 151 ods. 1 O.s.p. o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. V tejto veci bolo rozhodnuté vo veci samej rozsudkom vyhláseným na pojednávaní dňa 19.4.2016 za prítomnosti aj odporcu v 2. rade. Súd vyhláseným rozsudkom priznal odporcovi v 2. rade náhradu trov konania v plnom rozsahu vo výške vyčíslenej v písomnom vyhotovení rozsudku. O povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh. Odporca v 2. rade si na pojednávaní dňa 19.4.2016 uplatnil trovy konania, ale ich nevyčísľil. Podľa § 151 ods. 1 veta druhá O.s.p. účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia. Podľa § 151 ods. 2 O.s.p. ak účastník v lehote podľa odseku 1 trovy nevyčísli, súd mu prizná náhradu trov konania vyplývajúcich zo spisu ku dňu vyhlásenia rozhodnutia s výnimkou trov právneho zastúpenia, ak takému účastníkovi okrem trov právneho zastúpenia iné trovy zo spisu nevyplývajú, súd mu náhradu trov konania neprizná a v takom prípade súd nie je viazaný rozhodnutím o prisúdení náhrady trov konania tomuto účastníkovi v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. V tomto prípade prichádzala do úvahy náhrada trov konania bez náhrady trov právneho zastúpenia. Odporca v 2. rade v zákonnej lehote trovy konania nevyčísľil, zo spisu nevyplývajú žiadne jeho trovy konania, preto súd navrhovateľovi náhradu trov konania nepriznal.

Odporca v 3. rade si uplatnil trovy právneho zastúpenia, ktoré vyčísľil dňa 20.4.2016 vo výške 285,04 eur za 3 úkony právnej služby. Súd priznal odporcovi trovy právneho zastúpenia, ktoré pozostávajú z odmeny (základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je jedna trinástina výpočtového základu podľa § 11 od. 1 písm. a) vyhlášky č. 655/2004 Z.z. (ďalej len „vyhlášky“), za tieto úkony právnej služby: 1/ prevzatie a príprava zastúpenia zo dňa 6.11.2014 (§ 13a ods. 1 písm. a) vyhlášky), 2/ písomné podanie na súd týkajúce sa veci samej - písomné vyjadrenie k návrhu (§ 13a ods. 1 písm. c) vyhlášky), 3/ zastupovanie na pojednávaní dňa 19.4.2016 presahujúcom 2 hodiny od 8.30 hod. do 10.55 hod, t.j. za každé dve začaté hodiny (§ 13a ods. 1 písm. d) vyhlášky), u úkonu 1/ po 61,84 eur (v uplatnenej výške) u úkonu 2/ po 66 eur a u úkonu 3/ 2 krát po 66 eur, spolu 259,84 eur, režijného paušálu za jeden úkon vykonaný v roku 2014 po 8,04 eur a za dva úkony vykonané v roku 2016 po 8,58 eur, spolu 25,20 eur, celkom spolu 285,04 eur.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie do 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje.

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

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

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci ( § 205 ods. 2 O.s.p.)

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.