

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 6C/79/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5415201434
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 04. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Veselá
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2016:5415201434.8

Rozhodnutie

Okresný súd Dolný Kubín samosudkyňou JUDr. Janou Veselou v právnej veci navrhovateľov: 1/ O. Y. (predtým U.), nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom J. W., X.Á. XXXX/X, 2/ P. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom J. W., X. XXXX/X, obaja zast. JUDr. Lena Mišalová, advokátka, so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského, proti odporcom: 1/Všeobecná úverová banka, a.s., skrátený názov: VÚB, a.s., so sídlom v Bratislave, Mlynské nivy 1, IČO: 31320155, zast. ČERNEJOVA & HRBEK, s.r.o., advokátska kancelária so sídlom v Bratislave, Kýčerského 7, IČO: 36857513, 2/ Dražby a aukcie, s.r.o., so sídlom v Martine, Flámska 1, IČO: 36751642, zast. AK JUDr. Marek Hic, s.r.o., so sídlom v Martine, P.O.Hviezdoslava 10625/23B, IČO: 36 856 036, 3/ Y. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom L., X. T. X/X, v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

- I. Súd návrh z a m i e t a.
- II. O trovách konania b u d e rozhodnuté do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Návrhom, doručeným tunajšiemu súdu dňa 27.04.2015, navrhovatelia žiadali aby súd určil, že dobrovoľná dražba bytu č. XX vo vchode č. XX na prízemí bytového domu súp. č. XXXX na ulici X. v J. W. o veľkosti podielu 1/1, ako aj podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXXX postaveného na pozemku KN C parc. č. XX/XX o veľkosti XXXX/XXXXXXX a spoluvlastníckeho podielu na pozemku KNC parc. č. XX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m² o veľkosti podielu XXXX/XXXXXXX, všetko zapísané na LV č. XXXX pre obec J. W. a k.ú. P. X., ktorá bola vykonaná dňa 30.01.2015 v T. odporcom 2/ ako dražobníkom na návrh odporcu 1/ ako navrhovateľa dražby v prospech odporcu 3/ ako vydražiteľa a ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou notára JUDr. Vladimíra Kostovčáka číslo N127/2015, NZ3044/2015, NCRIs3152/2015 je neplatná.

Návrh odôvodnili tým, že na základe kúpnej zmluvy o dňa 25.01.2012 nadobudli vlastnícke právo k bytu súp. č. XX na prízemí vo vchode č. XX bytového domu súp. č. XXXX na X. ulici v J. W. vrátane podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku KN C parc. č. XX/XX, na ktorom je bytový dom postavený (ďalej len „predmet dražby“) za kúpnu cenu 42.000,- EUR plus 2.000,- EUR. Financovanie kúpnej ceny zabezpečili formou čerpania úveru HypoPôžička vo výške 37.654,50 EUR a ďalšieho úveru Hypomínus vo výške 5.000,- EUR prostredníctvom VÚB, a.s.. Pohľadávka banky z úveru HypoPôžička bola zabezpečená záložným právom k predmetu dražby, zriadeným na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 25.01.2012. Úverové splátky z obidvoch úverových zmlúv splácala len navrhovateľka 1/, nakoľko navrhovateľ 2/ v byte, ktorý bol zakúpený nebýval. V predmetnom byte, okrem navrhovateľky 1/ bývali jej plnoleté deti, ktoré v čase čerpania úveru boli zamestnané a to K. Y., T. U. a Y. U.. Z dôvodu straty zamestnania dvoch z detí navrhovateľky sa navrhovateľka dostala do situácie, kedy nebola schopná v plnej výške uhrádzať dohodnuté splátky. Okrem toho bolo jej synovi diagnostikované vážne ochorenie s nevyhnutnosťou operácie a dlhodobej rekonvalescencie. Záložný veriteľ, t.j. odporca 1/, oznámil navrhovateľke 1/ v septembri 2013 začatie realizácie záložného práva formou predaja na verejnej dražbe. Ako dražobná spoločnosť bola záložným veriteľom určená spoločnosť Dražby a

aukcie, s. r. o., t.j. odporca 2/. Navrhovateľka sa pokúšala opakovane objasniť odporcovi 1/, ako aj odporcovi 2/ svoju situáciu a žiadala zmenu splátok, avšak odporca 2/ určil také podmienky na zrušenie dražby, ktoré navrhovateľka nebola schopná splniť, keď vyžadoval zaplatenie všetkých omeškaných splátok. Odporca 2/ ako dražobník určil termín dražby na 30.01.2015 a podľa notárskej zápisnice JUDr. Kostovčáka N127/2015 bol príklep udelený jedinému dražiteľovi, a to odporcovi 3/ za sumu 32.000,- EUR a tento je ako nový vlastník predmetu dražby zapísaný aj v katastri nehnuteľností. Navrhovatelia sú presvedčení, že dobrovoľná dražba konaná dňa 30.01.2015, ktorú vykonal odporca 2/ ako dražobník pre odporcu 1/ ako navrhovateľa dražby a na základe ktorej predmet dražby vydražil odporca 3/ za sumu 32.000,- EUR je neplatná. 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. Podľa § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. Okruh účastníkov teda definuje citované ustanovenie a v posudzovanom prípade sú odporcovia 1/, 2/ a 3/ pasívne vecne legitimovaní, nakoľko to vyplýva z ich pozície navrhovateľa dražby, dražobníka a vydražiteľa. Aktívne vecne legitimovaní na podanie žaloby sú navrhovatelia 1/ a 2/, ktorí boli predchádzajúcimi vlastníkami predmetu dražby a zároveň majú postavenie osôb dotknutých neplatnosťou dražby. Neplatnosť dražby navrhovatelia odôvodňujú porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách a záložnej zmluvy. Podľa bodu 6.1 záložnej zmluvy podmienkou výkonu záložného práva je, že záložný veriteľ písomne upovedomí záložcu a dlžníka o začatí a spôsobe výkonu záložného práva. Podľa bodu 6.2 záložnej zmluvy je záložný veriteľ oprávnený predať záloh najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o začatí výkonu záložného práva. Navrhovateľovi 2/ však nebolo doručené žiadne oznámenie o začatí a spôsobe výkonu záložného práva a nebolo mu doručené ani oznámenie banky o tom, že vyhlásila splatnosť celého úveru. Podľa § 17 ods. 8 zákona č. 527/2002 Z.z. rovnopis oznámenia o dražbe uložený u dražobníka musí byť podpísaný navrhovateľom dražby, podpis navrhovateľa dražby musí byť úradne osvedčený. V prípade účasti notára na dražbe je rovnopis oznámenia o dražbe prílohou osvedčeného odpisu notárskej zápisnice. Z oznámenia o dražbe, ktorá je prílohou notárskej zápisnice, vyplýva, že navrhovateľ je zastúpený 3 osobami, avšak absentuje aspoň kópia plnej moci, ktorá by preukazovala oprávnenie zastupovať navrhovateľa dražby a ďalej tiež oznámenie je podpísané len dvomi z troch zástupcov, pričom vzhľadom na absenciu plnej moci nie je možné zistiť, či takéto podpísanie má právne účinky konania za navrhovateľa. Uvedené nedostatky vo forme konania za navrhovateľa sú o to významnejšie, že hoci ako navrhovateľ dražby je v oznámení uvedený odporca 1/, t.j. VÚB, a.s. navrhovateľke bol doručený list dražobníka zo dňa 10.02.2015, v ktorom dražobník uvádza, že navrhovateľom dražby bola spoločnosť Consumer Finance Holding, a.s.. Nie je teda zrejmé, či osoby, ktoré oznámenie o dražbe podpísali, ho podpisovali ako zástupcovia VÚB, a.s. alebo ako osoby konajúce v mene Consumer Finance Holding, a.s., ktoré sú zamestnancami a teda nie je možné určiť, ktorý subjekt bol navrhovateľom dražby. Z už uvedeného listu dražobníka z 10.02.2015 tiež vyplýva, že z vydraženej sumy bola uhradená cit. „pohľadávka navrhovateľa teda spoločnosti Consumer Finance Holding, a.s.“, avšak táto spoločnosť CFH, a.s. nebola veriteľom zabezpečenej pohľadávky, ale mala len postavenie sprostredkovateľa úveru. V nadväznosti na to, kto bol právne perfektným veriteľom pohľadávky, pre ktorej neplnenie sa realizovalo záložné právo je potrebné vyhodnotiť aj právne účinky uzatvorenej zmluvy o vykonaní dražby, ktorá je nevyhnutným zákonným predpokladom pre realizáciu dražby a tiež zmluvy o vykonaní dražby, ktorá je nevyhnutným zákonným predpokladom pre realizáciu dražby a tiež v tejto súvislosti aj vyhlásenia záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky (§ 7 ods. 2 a § 16 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z.). Žiadali, aby súd vyzval dražobníka (odporcu 2/) aby predložil zmluvu o vykonaní dražby. Ďalej navrhovatelia namietali, že hoci formálne boli ustanovenia týkajúce sa výšky najnižšieho podania (§ 16 ods. 6 zákona) dodržané, skutkové okolnosti preukazujú obchádzanie účelu a zmyslu zákona. Znaleckým posudkom bola hodnota predmetu dražby určená na sumu 35.100,- EUR, ale najnižšie podanie bolo určené a na sumu 49.000,- EUR. Navrhovatelia sú presvedčení, že vzhľadom na takto určené príliš vysoké najnižšie podanie nebol žiadny záujem o dražbu, na ohliadke predmetu dražby sa nezúčastnil nikto. Jediným záujemcom bol vydražiteľ, ktorý však ani na ohliadke nebol a vydražil už pri prvej dražbe byt za 32.000,- EUR, t.j. O 17.000 EUR nižšie, ako bolo najnižšie podanie. Navrhovatelia sú presvedčení, že zníženie najnižšieho podania pri prvej dražbe o viac ako jednu tretinu vyvolávacej ceny odporuje účelu a zmyslu zákona. Určenie najnižšieho podania, ktorého výška je zverejňovaná v oznámení o dražbe, má nepochybne vplyv na počet potenciálnych účastníkov dražby a ich správania sa na dražbe a ovplyvňuje východiskové podmienky pre dosiahnutie skutočne najvyššie dosiahnuteľnej ceny v danom čase a mieste v porovnaní s inými nehnuteľnosťami podobného stavu v danej lokalite. Taktiež je podozrivé, že

výšku sumy, za akú sa predmet dražby vydraží, vedel dražobník už dňa 21.01.2015 t.j. ešte pred dražbou, kedy datoval list „Dohoda o uznaní dlhu a jeho splácaní“, v ktorom špecifikoval výšku zostatku úveru zohľadňujúc výťažok dražby. Okrem toho cena určená znaleckým posudkom na sumu 35.100,- EUR odporuje čl. 4.1 záložnej zmluvy, kde je uvedené, že hodnota zálohu je 42.800,- EUR a uvedená hodnota predstavuje hodnotu zálohu v čase zriadenia záložného práva. Ak v roku 2012 (v čase uzatvorenia záložnej zmluvy) bola hodnota zálohu určená sumou 42.800,- EUR, nemôže byť zákonným určenie hodnoty zálohu o 2 roky neskôr len sumou 35.100,- EUR, t.j. znížená o viac ako 7.000,- EUR za inak nezmenených podmienok a obvyklého užívania veci. Ďalej navrhovatelia namietajú, že dražobník porušil pri organizovaní dražby aj ustanovenie § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. tým, že miesto konania dražby určil mimo okresu, v ktorom sa predmet dražby nachádza, čím sťažil účasť dražiteľov z oblasti, v ktorej sa účasť dala očakávať, a tým obmedzil účasť na dražbe. Takéto konanie mohlo mať vplyv na dosiahnutý výťažok dražby a tým aj na práva navrhovateľov.

Odporca v 1. rade sa k žalobnému návrhu vyjadril v podaní zo dňa 21.09.2015 v ktorom uviedol, že navrhovatelia hneď v úvode svojej žaloby uvádzajú niekoľko dôvodov, prečo by podľa nich mala byť uskutočnená dražba neplatná. Ide o údajné porušenie zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej ako „ZoDD“) a tiež ustanovení záložnej zmluvy, ku ktorým malo dôjsť pred samotným uskutočnením dražby. Konkrétne v žalobe namietajú údajné nesplnenie niektorých notifikačných povinností zo strany odporcu 1) vo vzťahu k navrhovateľovi 2), a to údajné nedoručenie oznámenia o začatí a spôsobe výkonu záložného práva - uvedené tvrdenie navrhovateľov považujú pritom za zmatečné, nakoľko v samotnej žalobe sa odvolávajú práve na skutočnosť, že „odporca 1 oznámil navrhovateľke v septembri 2013 začatie realizácie záložného práva formou predaja na verejnej dražbe“ (str. 2 žaloby, 5. ods.). Rovnaké oznámenie o začatí realizácie záložného práva zo dňa 04.09.2013 bolo pritom adresované aj odporcovi 2), ako aj príslušnej správe katastra a Spoločenstvu „X. XXXX“, čo odporca 1) preukazuje kópiou podacieho hárku Slovenskej pošty. Pokiaľ ide o údajné nedoručenie oznámenia o vyhlásení splatnosti úveru-uvedené tvrdenie navrhovateľov sa nezakladá na pravde, vzhľadom na skutočnosť, že listom zo dňa 08.05.2013 bolo obom navrhovateľom (a to samostatne) doručované (a aj riadne doručené) „Vyhlásenie splatnosti úveru“ a prevzatie uvedených listov obaja navrhovatelia potvrdili svojím podpisom na doručenkách dňa 13.05.2013. Na základe vyššie uvedeného má odporca 1/ za preukázané, že si splnil všetky svoje povinnosti, ktoré boli dohodnuté v záložnej zmluve, a preto tvrdenia navrhovateľov v tomto smere považuje za neopodstatnené a nezakladajúce sa na pravde. Na str. 4 žaloby, v prvom odseku navrhovatelia vyjadrujú svoje podozrenie, že dražobník - odporca 2/ údajne už dňa 21.01.2015, t.j. 9 dní pred konaním sa samotnej dražby vedel, za akú cenu presne sa dražená nehnuteľnosť vydraží. Uvedené tvrdenie navrhovateľov je založené len na jedinej skutočnosti, a to že list „Dohoda o uznaní dlhu a jeho splácaní“, ktorý bol v súvislosti s vydražením dotknutej nehnuteľnosti navrhovateľom zasielaný, bol datovaný ku dňu 21.01.2015. Toto tvrdenie navrhovateľov odporca 3/ považuje za zmatečné, nakoľko má za to, že navrhovateľom musí byť zrejmé, že v danom prípade išlo len o zjavnú nesprávnosť v písaní, keďže predmetný list, aj keď bol datovaný na január 2015, bol v skutočnosti vyhotovený a navrhovateľom doručovaný až 13.03.2015. K chybnému uvedeniu dátumu na liste došlo skrátka len z dôvodu, že nedopatrením sa v systéme odporcu 1/ nenastavila automatizácia dátumu a tak došlo naozaj len k písárskej chybe(kedy dátum na dokumente vyhotovovanom v marci 2015, nebol prepísaný). Podozrenia navrhovateľov v tomto smere považuje preto za neopodstatnené. K údajným nedostatkom oznámenia o dražbe a označeniu spoločnosti Consumer Finance Holding, as., ako „navrhovateľa dražby“ či „veriteľa tak, odporca 1/ priamo neparticipoval pri samotnej príprave a realizácii dražby, a teda nemal voči tretím osobám povinnosti podľa ZoDD. V prípade tvrdení navrhovateľov o údajných nedostatkoch v oznámení o dražbe (str.3 žaloby, ods. 5-9) však zastáva názor, že títo nesú nielen povinnosť tvrdenia, ale aj povinnosť dôkaznú, čo znamená, že všetky nimi uvádzané skutočnosti je potrebné aj primerane preukázať. V prípade navrhovateľov je však zrejmé, že údajné pochybenie na strane ktoréhokoľvek zo žalovaných navrhovateľov len konštatujú, avšak, prinajmenšom ich doteraz nepreukázali a čo je najdôležitejšie, tieto údajné pochybenia by ani v prípade, ak by sa preukázali (čo však odporca 3/ nepredpokladá), nespôsobili neplatnosť uskutočnenej dražby. Čo sa týka nesprávneho označenia spoločnosti Consumer Finance Holding, a.s. ako „navrhovateľa dražby“ či „veriteľa“, či údajnej absencie plnomocenstva v oznámení o dražbe, pre určenie neplatnosti dražby nie je podľa nich vôbec podstatná skutočnosť, v akom vzťahu bola spoločnosť odporcu 1/ k spoločnosti Consumer Finance Holding, a.s., avšak na vysvetlenie odporcu 1/ uvádza, že spoločnosť Consumer Finance Holding, a.s. vystupuje ako splnomocnenec odporcu 1/ v určitých veciach, pričom v mene odporcu 1/ ako veriteľa vykonáva niektoré úkony. Na základe uvedeného je zrejmé, že konaním spoločnosti Consumer Finance Holding, a.s.(ako splnomocnenca

odporcu 1/) v medziach oprávnenia udeleného zo strany odporcu 1/, vznikajú práva a povinnosti priamo odporcovi 1/ (ako splnomocniteľovi). V tomto prípade teda odporca 1/ vystupuje ako veriteľ a navrhovatelia ako dlžníci. Ak aj zo strany dražobnej spoločnosti, t.j. odporcu 2/, došlo v niektorých s dražbou súvisiacich dokumentoch k označeniu spoločnosti Consumer Finance Holding, a.s. ako „navrhovateľa dražby“ alebo „veriteľ“, ide len o nesprávne označenie, nakoľko veriteľom vo vzťahu k navrhovateľom je aj napriek tomuto označeniu naďalej odporca 1/. Zároveň odporca 1/ poukazuje na fakt, že uvedený „nedostatok“ pri označení navrhovateľa dražby a veriteľa nemá žiaden vplyv na priebeh a konanie dražby, resp. v žiadnom prípade nemôže spôsobiť jej neplatnosť. K námietke týkajúcej sa vyhotoveného znaleckého posudku a stanovenia ceny nehnuteľnosti podliehajúcej dražbe navrhovateľa v žalobe napádajú cenu určenú znaleckým posudkom, z dôvodu, že odporuje cene uvedenej v čl. 4.1. 1 záložnej zmluvy. Toto tvrdenie odporcu 1/ považuje za zavádzajúce a nesprávne. V prvej vete § 12 ods. 1 ZoDD podľa prvej vety síce platí, že „Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby.“, avšak podľa druhej vety daného ustanovenia však platí, že: „Ak ide o nehnuteľnosť... musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmel byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov.“ Cena vydražených nehnuteľností bola teda v uvedenom prípade riadne stanovená v zmysle § 12 ZoDD, t.j. predmet dražby bol ohodnotený na základe znaleckého posudku a zákonná požiadavka odbornej starostlivosti dražobníka - odporcu 2/ bola naplnená, nakoľko dražobník postupoval v zmysle ZoDD. Vo vzťahu k znalcovi, ktorý znalecký posudok vypracoval, odporca 1/ uvádza, že ZoDD konštruje inštitút znaleckého ohodnotenia ako nezávislý prvok, podmienku pre stanovenie ceny draženej nehnuteľnosti. Podľa ust. § 16 ods. 2 písm. a) až d) zák. č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov je „znalec povinný vykonávať znaleckú činnosť osobne, riadne a v určenej lehote, účelne, hospodárne a nestranne.“ Prípadné porušenie povinností súvisiacich s výkonom funkcie znalca môže mať za následok disciplinárne, ako aj možné trestnoprávne sankcie. Z uvedeného je zrejmé, že zákonodarca veľmi podrobne upravil podmienky a výkon znaleckej funkcie spôsobom, ktorý výrazne obmedzuje možné pochybenia znalca. Okrem toho navrhovatelia v žalobe neoznačili, resp. neuviedli akékoľvek dôkazy, ktorý by mali nasvedčovať tomu, že cena určená znalcom, ktorý je povinný podať znalecký úkon s odbornou starostlivosťou, a to aj pod hrozbou trestného stíhania, bola podhodnotená. Odporca 1/ má za to, že znalec pri ohodnocovaní predmetných nehnuteľností vychádzal z nepochybne väčšieho rozsahu dostupných údajov ako ktorákoľvek zo sporových strán. Navyše, odbornosť znalca je garantovaná splnením podmienok pre zápis do príslušného zoznamu znalcov. Na základe uvedeného odporca 1/ konštatuje, že úvahy o výške ceny vydraženej nehnuteľnosti, ktoré sú prezentované v žalobe sú v kontexte vyššie uvedeného absolútne neopodstatnené. K námietke navrhovateľov týkajúcej sa miesta konania dražby navrhovateľa v žalobe ďalej argumentovali a poukázali na to, že miesto dražby bolo mimo okres, v ktorom sa dražená nehnuteľnosť nachádzala, čo je podľa navrhovateľov v rozpore s § 11 ods. 1 ZoDD. K uvedeným argumentom odporcu 1/ uvádza, že v zmysle ustanovenia § 11 ods. 1 ZoDD platí, že „Miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.“ K porušeniu predmetného ustanovenia malo podľa tvrdenia navrhovateľov dôjsť tým, že dražba sa uskutočnila mimo okres, v ktorom sa dražená nehnuteľnosť nachádza, čoho následkom bola podľa tvrdenia navrhovateľov v žalobe znížená účasť na dražbe, ako aj záujem (potenciálnych) kupujúcich. Toto tvrdenie je zavádzajúce a právne nepodložené. ZoDD na žiadnom mieste neustanovuje podmienku, v zmysle ktorej by bolo miesto dražby naviazané na miesto, kde sa dražená nehnuteľnosť nachádza. Zákonodarca síce určuje miesto ako jednu z okolností, ktorá musí byť určená tak, aby nebola možnosť účasti na dražbe obmedzená, avšak povinnosť, ktorú implikujú navrhovatelia zákon žiadnym spôsobom neustanovuje. V zmysle § 11 ods. 1 ZoDD má byť miesto, kde sa má dražba uskutočniť zvolené tak, aby možnosť účasti na dražbe nebola obmedzená, čo však v žiadnom prípade nezakladá povinnosť vykonať dražbu priamo v mieste (alebo okrese) draženej nehnuteľnosti. Tvrdenie navrhovateľov v zmysle ktorého môže byť miestom dražby len miesto v okrese, kde sa nachádza dražená nehnuteľnosť, je podľa názoru odporcu 1/ mylné, pričom ZoDD uvedenú požiadavku na žiadnom mieste nevyslovuje. Vzdialenosť miesta, kde sa nachádza dražená nehnuteľnosť, je od miesta konania sa dražby len cca 40 km, čo v súčasnosti nepovažujú za takú neprimeranú vzdialenosť, ktorá by bola spôsobilá sťažiť účasť dražiteľov žijúcich v blízkosti draženej nehnuteľnosti. Túto vzdialenosť je možné bez problémov prekonať v prípade, ak by skutočne bol o draženú záujem. Okrem toho, ak by súd prijal argumentáciu navrhovateľov ohľadom dotknutého ust. § 11 ods. 1 ZoDD o mieste konania dražby, tak by v podstate podporil záver, že dražená nehnuteľnosť, ktorá sa nachádza napr. v obci so zlým dopravným spojením, nízkym počtom obyvateľov a pod. sa vydraží za vyššiu hodnotu, ako by tomu bolo v prípade, keby sa predmetná nehnuteľnosť dražila vo väčšom meste, s obchodným a priemyselným ruchom, vyšším, resp. vysokým počtom obyvateľov s vyššou kúpnu silou

a pod., aj keď by toto mesto bolo v inom okrese. Vychádzajúc z uvedeného má odporca 1/ za to, že ani uvedené tvrdenie navrhovateľov o mieste konania dražby nemôžu zakladať neplatnosť uskutočnenej dražby. Z uvedeného je zrejmé, že výkon záložného práva (vopred zmluvne dohodnutý) bol uskutočnený v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a ZoDD, pričom nie je podľa ich názoru dané žiadne opodstatnenie na vedenie tohto súdneho sporu. Sumarizujúc vyššie uvedené má odporca 1/ za to, že žaloba navrhovateľov nie je dôvodná, keďže výkon záložného práva sa uskutočnil v plnom súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky a nijakým spôsobom nevybočoval z právneho rámca daného Občianskym zákonníkom a ZoDD. Navrhovatelia neunesli dôkazné bremeno ohľadne svojich tvrdení, že dražba bola neplatná.

Odporca v 2. rade sa k žalobnému návrhu vyjadril až na pojednávaní dňa 04.04.2016, uviedol, že vie o povinnosti odporcu v 2. rade, aby predložil zmluvu o vykonaní dražby (pozn. sudkyne: návrh na vykonanie tohto dôkazu navrhovateľa navrhli v žalobe, preto bol odporca 2/ vyzvaný na predloženie tejto zmluvy). Toto konanie je však konaním o určenie neplatnosti dražby v zmysle ust. § 21 ods. 2 ZDD. V hypotéze sa tvrdí, že v prípade ak boli porušené ustanovenia tohto zákona alebo sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach požiadať súd o určenie neplatnosti dražby. Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že musia byť splnené kumulatívne podmienky, to znamená spochybnenie platnosti záložnej zmluvy, alebo tvrdené porušenie ustanovení ZDD a zároveň preukázanie, že tým bol navrhovateľ dotknutý na svojich právach. Toto právo zaniká (prekluduje), ak sa neuplatní v 3 mesačnej lehote odo dňa vykonania dražby. Z tohto ustanovenia nepochybne vyplýva, že predmetom konania sú len dôvody, ktoré navrhovateľ tvrdí, to znamená vyplýva mu osobitná povinnosť tvrdenia a zároveň tieto dôvody nie je možné z ohľadom na prekluzívny charakter lehoty po jej uplynutí rozširovať. Vo vzťahu k zmluve o vykonaní dobrovoľnej dražby nebolo zo strany navrhovateľa produkované žiadne kvalifikované tvrdenie, to znamená tvrdenie o tom, ktorá časť ZDD bola porušená a ako tým bol navrhovateľ dotknutý na svojich právach. Ak tu neexistuje tvrdenie, tvrdenie relevantné, je pojmovo vylúčené hovoriť o preukazovaní neexistujúceho tvrdenia. Keďže dôkazný prostriedok je všetko čím možno prispieť k náležitému objasneniu predmetu konania a tvrdenie zo strany navrhovateľa absentuje, nie je zrejmé k čomu by mala byť zmluva o vykonaní dražby predložená a prečo by mala zaťažovať odporcu, keďže sa ňou má údajne splniť procesná povinnosť navrhovateľa. Je tu však aj ďalší dôvod pre ktorý by i v prípade kvalifikovaného tvrdenia nebolo možné v súlade so zásadami vyplývajúcimi z práva na spravodlivé konanie ukladať odporcovi takúto povinnosť. Tou osobitnou skutočnosťou je skutočnosť, že sa jedná o listinu a zároveň o listinu, na ktorú sa síce neurčilo ale predsa len odvoláva navrhovateľ. V takomto prípade však platí ust. § 79 ods. 2 O.s.p., podľa ktorého je navrhovateľ povinný predložiť listinu, na ktorú sa odvoláva, iba že ju nemožno predložiť bez vlastnej viny. To však nie je tento prípad, keď v ust. § 8 ZDD sa stanovuje, alebo je zakotvené osobitné právo navrhovateľa vo vzťahu k písomnostiam súvisiacich s dražbou. (§8 ods. 2 ZDD). Z uvedeného vyplýva, že ak takáto listina hoci podľa názoru odporcu bez právnej relevancie k predmetu konania nebola predložená, je to len procesná zodpovednosť navrhovateľa a nemôže byť porušenie tejto povinnosti v podstate prenášané na opačnú stranu v sporovom konaní. Na otázku súdu právny zástupca odporcu v 2. rade uviedol, že zmluvu o vykonaní dražby na dnešnom pojednávaní nemá a už uviedol, že odporca v 2. rade povinnosť ju predložiť nemá, pretože by bola porušená zásada rovnosti zbraní. Ďalej právny zástupca odporcu v 2. rade vo vzťahu k tvrdeným dôvodom navrhovateľa uviedol: Prvý dôvod má byť nedoručenie upovedomenia o začatí realizácie záložného práva. Nejde o povinnosť, ktorá by bola stanovená ZDD a bez ohľadu na jej skutkovú nesprávnosť, pretože oznámenie bolo zasielané aj doručené, nie je toto naplnením hypotézy právnej normy uvedenej v ust. § 21 ZDD. Poukazujem na súdnu prax konkrétne uznesenie NS SR sp. zn. 3Cdo/233/2010, podľa ktorého povinnosť oznamovať upovedomenie o začatí realizácie záložného práva vyplýva z Obč. zák. a nie je dôvodom na neplatnosť dražby. Druhý tvrdený dôvod: Nevie sa či rovnopis oznámenia o dražbe bol podpísaný oprávnenými osobami. K nemu uviedol, že nielenže táto námietka nie je vecne opodstatnená z hľadiska hypotézy právnej normy, ale predovšetkým oprávnenie domáhať sa nejakého určenia obsahu vyplývajúceho z právneho úkonu priameho i nepriameho zastúpenia je oprávnením, ktoré výslovne prislúcha iba stranám dohody o plnomocenstve. Dôsledkom toho a to uviedol teoreticky je to, že právny úkon aj pri neexistencii alebo prekročení plnomocenstva nemôže byť neplatný. Jediný dôsledok je v tom, že ním prípadne splnomocniteľ nie je viazaný. K uvedenému poukázal takisto na rozhodnutie NS SR sp. zn. 1Cdo/166/1996, v zmysle ktorého zo žiadneho ustanovenia Občianskeho zákonníka nemožno vyvodiť preukázanie plnomocenstva tretej osobe ako podmienku jeho (právneho úkonu) platnosti, NS ČR sp. zn. 19 Odo/914/2004 podľa ktorého dôsledkom prekročenia splnomocnenia nie je neplatnosť právneho úkonu, ale len to, že ním právnická osoba pri splnení zákonom stanovených

podmienok nie je viazaná. Platnosť úkonu sa vyvodzuje z následného správania strán a z toho je nepochybne zrejmé, že záložný veriteľ a navrhovateľ dražby, VÚB, a.s., je týmto konaním plne viazaný. Predložil plnomocnenstvo, ktoré bolo VÚB, a.s. udelené jednotlivým fyzickým osobám, okrem iného aj na podpisovanie právnych úkonov. Ak sa tvrdí, že nie je jasné kto je navrhovateľ dražby a uvádza sa, že by to mohol byť aj CFH, a.s., bolo predložené oznámenie o dražbe ako aj notárska zápisnica, kde je jasne identifikovaný ako navrhovateľ dražby a záložný veriteľ odporca v rade 1, VÚB, a.s. Vo vzťahu k zápisnici sa už vyjadril, to znamená, že žaloba neobsahuje žiadne konkrétne vyjadrenie v čom by mal byť ZDD porušený. Štvrtou námietkou je stanovenie výšky najnižšieho podania. Sám navrhovateľ tvrdí, že je to v súlade s ustanoveniami ZDD, namieta však, že tým mala byť splnená litera zákona len formálne. To v žiadnom prípade nie je pravda, pretože vyvolávacia cena bola stanovená s ohľadom na výšku dlhu navrhovateľov, a okrem iného je to záležitosť, ktorá je plne v zmluvnej kompetencii navrhovateľa dražby a dražobníka. Zákon stanovuje len minimálnu hranicu a takisto bolo dodržané ustanovenie o výške určenia sumy, o ktorú je možné podanie znížiť. Navrhovateľ tvrdí, že údajne má byť výklad zákona taký, že sa znížiť môže len raz a to o plnú sumu dohodnutého zníženia, takéto tvrdenie je však potrebné dôrazne odmietnuť a to nielen s ohľadom na to, že uvedené nevyplýva z ustanovení ZDD, ale predovšetkým s ohľadom na to, že takýmto spôsobom by bol popretý účel predmetných právnych noriem, kedy je predsa záujmom ako navrhovateľa, tak aj vlastníka, aby bol dosiahnutý čo najvyšší výťažok. Druhou podmienkou kumulatívnou je, že porušenie ZDD spôsobilo ujmu na právach vlastníka, čo nikdy nemôže byť pri postupnom znižovaní najnižšieho podania. Pokiaľ ide o námietku týkajúcu sa dátumu na uznaní dlhu, k tomu sa vyjadrila VÚB, a.s. tak, že sa jednalo o chybu v písaní a dátum nebol zaktualizovaný. Ohľadne námietky určenia ceny znaleckým posudkom v zmysle § 12 ods. 1 ZDD dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej, v prípade ak je predmetom nehnuteľnosť zaistí ohodnotenie znaleckým posudkom. To znamená povinnosťou podľa ZDD je zaistenie ohodnotenia predmetu dražby a nie nejaká znalecká správnosť samotného ohodnotenia, pričom podmienka zaistenia ohodnotenia splnená bola a to znaleckým posudkom príslušným znalcom N. Y. R.. To znamená, že ani namietanie ohodnotenia nie je spôsobilým dôvodom na určenie neplatnosti dražby, pretože v podstate navrhovateľ namieta rozpor znaleckého posudku so zákonom o znalcoch, respektíve vyhláškou č. 492/2004. Rovnako to judikuje i súdna prax, právny zástupca odporcu 2/ poukázal na uznesenie NS SR sp. zn. 3Cdo/233/2010, podľa ktorého určenie výšky predmetu dražby nemá za následok neplatnosť dražby. Rovnako rozsudok sp. zn. 7Cdo/222/2012 stanovuje vo vzťahu k situácii, keď výkon záložného práva vykonáva priamo záložný veriteľ, že ak navrhovateľ má za to, že predmet dražby bol nesprávne ohodnotený, môže sa tak domáhať škody voči subjektu zodpovednosti, ale to v inom konaní. Poslednou námietkou je to, že bolo stanovené miesto dražby mimo okresu J. W., ide o vzdialenosť 40 km a v zákone sa uvádza, že nemôže byť miesto stanovené tak, aby nebola obmedzená účasť na dražbe, čo nepochybne nebola. Ochrana záložného dlžníka nesmie byť vyššia ako v exekučnom konaní, tu ide o záver Ústavného súdu SR v rozhodnutí PL US 23/14, pričom v exekučnom konaní si záložný dlžník neurčuje miesto konania dražby. Odporca 2/ má za to, že bez akýchkoľvek pochybností posúdiťelná, alebo posúdiťelné nesplnenie povinnosti kvalifikovaného tvrdenia, respektíve ak tvrdenie kvalifikované bolo, je vyvrátené jednoduchou aplikáciou jednotlivých právnych noriem, na ktoré bolo poukázané. Povinnosť tvrdenia musí byť splnená v čase podania žalobného návrhu. Na otázku súdu právny zástupca odporcu v 2. rade uviedol, že ak sa zmieňoval o tom, že najvyššie podanie bolo určené na 49.000,- EUR, tak bolo stanovené s ohľadom na výšku dlhu navrhovateľa, predpokladané náklady dražby a úhradu dlhu, ktorú evidoval voči záložnému veriteľovi príslušnému Spoločenstvu vlastníkov bytov. Pokiaľ ide o výšku najnižšieho podania, to je síce dohodnuté v zmluve o vykonaní dražby, ale samozrejme, že reálne si túto požiadavku stanovuje navrhovateľ dražby, to znamená, že konateľ spoločnosti k tomu nemá ani čo uviesť.

Odporca v 3. rade sa k žalobnému návrhu vyjadril na prvom pojednávaní, kde uviedol, že kúpil predmetný byt, pretože ho chcel kúpiť. Kúpil ho za 32.000,- EUR, čo bol jeho posledný návrh a teraz hoci ho kúpil, tak byt nemá, užíva ho navrhovateľka v 1/ rade. On jej aj ponúkol, že byt by sa predal a rozdiel ceny, ktorý by presahoval 32.000,- EUR a náklady spojené s predajom, vrátane daní by si rozdelili na polovicu. S týmto však navrhovateľka v 1/rade nesúhlasila.

Vo veci sa uskutočnili dve pojednávania, na ktorých súd vykonal dokazovanie listinami, ktoré do spisu predložili účastníci konania, ako aj dokazovanie výsluchom navrhovateľky v 1/ rade a odporcu v 3/ rade.

Navrhovateľka vo svojej výpovedi uviedla, že by chcela, aby ona s jej deťmi zostala bývať v byte s tým, že ho bude splácať. Celé sa to začalo tak, že v roku 2009 ona aj s deťmi odišla od manžela a nemali

kde bývať. Bývali v podnájmoch, 3 krát sa sťahovali a potom, keď už nemohli zohnať žiadny prenájom, čo bolo pred Vianocami, tak si zobrali úver v domnení, že ide o hypotekárny úver, ale v skutočnosti tomu tak nebolo. Cítila sa oklamaná spoločnosťou Quatro. Taktiež sa bral úver ešte na sumu 5.000,- EUR, ktorý spláca po 83,- EUR mesačne. Byt, ktorý kupovali, bol pred kúpou ohodnotený na 42.000,- EUR, potom znaleckým posudkom na 35.000,- EUR, to ešte byt zveľadili a 2.000,- EUR kupujúcej doplácali v hotovosti a 800,- EUR platili za zariadenie a vybavenie bytu, takže celková kúpna cena bola 44.800,- EUR. Predmetný byt v súčasnosti na predaj ponúka aj pán Jarkuliak, čo je aj na internete. Keď bol u nich znalec, tak ona doma nebola, ale bola prítomná iba dcéra. Nechápe, ako zo sumy 35.000,- EUR bolo potom najnižšie podanie 49.000,- EUR a potom sa zišlo na sumu 32.000,- EUR. To, že sa byt predal v 1. kole, tiež nie je v súlade s dobrými mravmi. Dražba bytu bola 30.01.2015, pričom v liste zo dňa 22.01.2015 sa uvádza cena, za ktorú sa byt predal, nie je možné, aby to bolo známe pred dražbou bytu. Preto som nadobudla podozrenie, že všetko nie je v poriadku a následne mi bolo poradené, že je možné ešte žiadať neplatnosť dražby. Pokiaľ ide o to, čo uviedol pán S. a to, aby sa byt predal a sme sa rozdelili, tak to je pravda. Ešte uviedla, že keď si brali úver, tak mali vážne problémy, synovi bolo diagnostikované onkologické ochorenie, tak aj z tohto dôvodu, sa nevenovala v zmluve o úvere dostatočnú pozornosť. V čase keď si brali úver, tak ona aj jej 3 deti boli všetci zamestnaní, ale potom sa to zmenilo a aj jej klesol plat skoro o 280,- EUR. V súčasnosti, by mal byť synovi priznaný polovičný invalidný dôchodok a tiež je v skúšobnej dobe u jedného zamestnávateľa a tak isto dcéra ide pracovať do G., takže by boli schopní to splácať. Ešte doplnila k ponuke pána S., že o nej uvažovala, ale nemali kde bývať, pretože aj tam kde chceli ísť bolo veľmi vysoké nájomné. Oni by išli do prenájmu, ale ich nikto nechcel, lebo boli štyria, maximálne chceli troch. Na otázky svojej právnej zástupkyne navrhovateľka v 1. rade uviedla, že pokiaľ ide o doručovanie písomností pre jej osobu v roku 2012 a 2013, tak ona na pošte oznámila adresu na doručovanie, takto postupovala už od roku 2009, kedy sa odsťahovala od manžela. Doteraz jej doručujú zásielky na pôvodnú adresu, teda na adresu, kde bývala ešte spoločne s manželom. V súvislosti s ďalšou položenou otázkou súd dával navrhovateľke v 1. rade k nahliadnutiu doručku na č.l. 79 spisu, ku ktorej navrhovateľka v 1. rade uviedla, že ona to neprevzala, respektíve uviedla, že podpis jej nepatrí, vtedy bola U. a dcéra si nevedela spomenúť, a tiež to nie je jej podpis.

V súvislosti s uvedeným, právna zástupkyňa navrhovateľky v 1/ rade navrhla, aby bola v konaní vypočutá dcéra navrhovateľky 1/ K.W. Y. a bolo vykonané znalecké dokazovanie za účelom pravosti podpisu navrhovateľky 1/ na doručke (keď predtým poukázala na to, že podpisy navrhovateľky v 1. rade na zmluvách, ktoré sú prílohou žaloby a ktoré sa jednoznačne odlišujú od podpisu na doručke).

Na otázky povereného zamestnanca právneho zástupcu odporcu v 1. rade navrhovateľka v 1. rade uviedla, že zmluvu o úvere videla a podpisovala ona. Ona má vedomosť o tom, že v ich byte bol znalec vykonať ohliadku bytu, aj si ho fotil a nechápe ako sa tie fotky dostali k pánovi Y.. Ona od podpisu úverovej zmluvy VÚB respektíve spoločnosti CFH neoznamovala zmenu svojej adresy.

Odporca v 3. rade vo svojej výpovedi uviedol, že sa o predmetnej dražbe dozvedel na základe informácie z internetu. Súčasťou ponuky sú aj fotky a podľa toho je možné si to pozrieť. Uznal, že daný byt je hodný na to aby ho kúpil, ale nie v tej sume, ktorá bola uvedená ako najnižšie podanie, ale za cenu za ktorú ho vydražil a to za 32.000,- EUR. Podľa jeho názoru, je jeho predajná cena 36.000,- EUR alebo 37.000,- EUR. Ďalej odporca 3. rade uviedol, že každý sa môže na internete takto dozvedieť o dražbe, a to aj mesiac alebo dva pred dražbami. Na otázku právnej zástupkyne navrhovateľov odporca v 3. rade uviedol, že na ohliadke bytu nebol, byt videl na fotkách.

Pre právne posúdenie súdnej veci bola rozhodujúca aplikácia ust. § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona o notároch (ďalej len ako "ZoDD"), podľa ktorého 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 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.

Čo nemôže byť dôvodom neplatnosti dražby ZoDD ustanovuje v § 21 ods. 6, s porušením akých ustanovení ZoDD sa naopak spája neplatnosť dražby, tento zákon (na rozdiel od § 48 zákona č. 26/2000 o verejných dražbách účinného v ČR) nevymedzuje.

Na prvom mieste sa súd zaoberal otázkou včasnosti podania návrhu.

Z vykonaného dokazovania, konkrétne z notárskej zápisnice N127/2015, NZ3044/2015, NCRIs3152/2015 spísanej dňa 30.01.2015, ktorú navrhovatelia pripojili k návrhu na č.l. 15 spisu) je zrejmé, že v deň spísania zápisnice (čo bol piatok), a to o 10,00 hod., sa uskutočnila v sídle odporcu 2/ dražba bytu, ktorý je špecifikovaný v žalobnom návrhu, na ktorej bol udelený príklep v prospech odporcu 3/ za podanie 32.000,- Eur. Žalobný návrh bol na súde podaný dňa 27.04.2015, t.j. v trojmesačnej lehote. Vzhľadom na prekluzívny charakter danej lehoty bolo potrebné nielen podať žalobu s petitom na určenie neplatnosti dražby, ale súčasne v tejto lehote bolo potrebné, aby navrhovatelia uviedli všetky svoje skutkové tvrdenia, ktoré podľa nich mali za následok neplatnosť dražby, pretože dodatočné uvádzanie dôvodov by bolo v rozpore s účelom prekluzie a mohli by ísť len o dôvody pre prípadnú žalobu na náhradu škody podľa § 33 ZoDD. Tento právny záver súd opiera o právny názor Krajského súdu v Prešove vyslovený v jeho rozsudku sp. zn. 9Co/126/2013-303, podľa ktorého tiež súd na ďalšie skutočnosti uvedené až po prekluzívnej dobe, hoci by mohli dôvodom neplatnosti dražby, prihliadať nemôže a pokiaľ podľa rozsudku Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21 Cdo 1679/2005 zo dňa 11.04.2006 (na ktoré tunajší súd nesprávne poukázal v uznesení o predbežnom opatrení vydanom vo veci dňa 12.05.2015 a ktorú nesprávne súd oznámil na pojednávaní dňa 04.04.2016) má súd povinnosť rozhodovať o neplatnosti dražby nielen na základe dôvodov, ktoré boli v priebehu konania tvrdené účastníkmi, ale aj na základe dôvodov, ktoré vyšli za konania inak najavo, tak vo veci určenia neplatnosti dražby podľa ZoDD nie je možné z tohto rozsudku vychádzať, pretože tento rozsudok rieši inú právnu situáciu, a to verejnú nedobrovoľnú dražbu podľa zákona č. 26/2000 Sb. o verejných dražbách platného len v ČR.

Na základe uvedeného sa tunajší súd nemohol zaoberať namietaným dôvodom neplatnosti dražby, že znižovanie najnižšieho podania bolo vykonané v rozpore so zmluvou o vykonaní dražby, a to z toho dôvodu, že tento dôvod navrhovatelia uviedli až na pojednávaní dňa 11.11.2015 (str. 7 posledný odsek) a teda až po uplynutí lehoty uvedenej v ust. § 21 ods. 2 ZoDD. Z tohto dôvodu súd aj zamietol návrh na vykonanie dôkazu predložením tejto zmluvy.

Vzhľadom na uvedené sa súd mohol zaoberať len dôvodnosťou námietok obsahujúcich prípadný dôvod neplatnosti dražby, ktoré boli uplatnené v rámci 3 mesačnej prekluzívnej lehoty, t.j. tými, ktoré boli uplatnené do 30.04.2015 a keďže žalobný návrh bol podaný dňa 27.04.2015 a do 30.04.2015 súdu nebolo doručené žiadne jeho doplnenie, tak len tými, ktoré boli uvedené v tomto návrhu.

Ako prvú námietku navrhovatelia v žalobe uviedli, že navrhovateľovi v 2/ rade nebolo doručené oznámenie o začatí a spôsobe výkonu záložného práva, ani oznámenie o zosplatnení. Túto námietku súd vyhodnotil ako nedôvodnú, a to z dôvodu, že je v rozpore so skutkovým stavom zisteným v konaní, keďže z listinných dokladov, ktoré k svojmu vyjadreniu k žalobe pripojil odporca v 1/ vyplýva, že oznámenie o zosplatnení úveru, ktoré sa nachádza na č.l. 80 spisu bolo navrhovateľovi 2/ doručené do vlastných rúk dňa 13.05.2013, ako to vyplýva z doručky na č.l. 81 spisu. Pokiaľ ide o oznámenie o začatí realizácie záložného práva (č.l. 75 spisu), toto bolo navrhovateľovi zaslané dňa 06.09.2015 prostredníctvom doporučenej poštovej zásielky určenej do vlastných rúk. Vyhodnocovanie výsledkov doručovania oznámenia o začatí realizácie práva je pritom bezpredmetné, pretože to, či došlo k účinnému doručeniu tohto oznámenia alebo nie, nemá vplyv na platnosť záložnej zmluvy a nejde ani o porušenie ZoDD, pretože nedostatky pri doručovaní písomnosti záložnému dlžníkovi môžu mať za následok neplatnosť dražby len ak ide o doručovanie v procese dobrovoľnej dražby a nie pred ním. Porušenie tejto povinnosti však môže mať za následok vznik zodpovednostného vzťahu veriteľa za spôsobenú škodu. Tieto právne závery súd opiera o právne názory Najvyššieho súdu SR vyslovené v jeho uznesení zo dňa 03.10.2013 sp. zn. 3 Cdo 233/2010. Preto obdobne, ak navrhovateľka v 1. rade uviedla neprebrala list, v ktorom jej bolo oznámené zosplatnenie úveru (podpis na doručke jej nepatri), súd nemal dôvod skúmať opodstatnenosť tejto námietky, keďže nešlo o doručovanie písomnosti v procese dobrovoľnej dražby, ale pred ním. Nehovoriac o tom, že táto námietka bola uplatnená po zákonnej prekluzívnej lehote (až na prvom pojednávaní). Z týchto dôvodov súd zamietol návrh navrhovateľov na vylúčenie ich dcéry K. Y. a na znalecké dokazovanie.

Ako druhú námietku navrhovateľa v žalobe uviedli, že oznámenie o dražbe (č.l. 18 -20 spisu) nebolo za navrhovateľa dražby (odporca 1) podpísané k tomu oprávnenými osobami a na viac v označení navrhovateľa sú uvedené tri osoby a oznámenie za navrhovateľa podpisovali dve osoby. Aj ohľadne tejto námietky súd dospel k záveru, že je nedôvodná a nemôže mať za následok neplatnosť dražby. Podľa skutkového stavu, ktorý súd (a to dokazovaním listinami) zistil v konaní, v oznámení o dražbe je uvedený ako navrhovateľ dražby odporca v 1/ rade, s tým, že ako osoby, ktorého zastupujú sú uvedené Y. Q. W.-riaditeľka odboru vymáhania spoločnosti CFH, a.s, T. T. Š. - vedúca tímu odboru vymáhania spoločnosti CFH, a.s. a N. C. -špecialistka odboru vymáhania. Podľa osvedčovacej doložky matriky Mesta L. na poslednej strane oznámenia, na oznámení sa nachádzajú overené podpisy T. T. Š. a N. C.. Na č.l. 128 spisu sa pritom nachádza plnomocenstvo zo dňa 2.4.2012, ktoré odporca 1/ udelil W. W., Y. Q. W., T. T. Š. a N. C. na zastupovanie vo veci vymáhania pohľadávok (a to predovšetkým formou výkonu záložného práva) z titulu poskytnutia úverov na základe zmlúv o poskytnutí úverov medzi VÚB, a.s. ako veriteľom a dlžníkom, plnenie ktorých bolo zabezpečené záložným právom, ktoré bolo zriadené na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti uzatvorenej medzi veriteľom a dlžníkom (záložným dlžníkom) a za týmto účelom vykonali všetky potrebné právne úkony (medzi nimi uzavierali zmluvy o vykonaní dražby, podpisovali oznámenia o dražbe, vykonávali všetky úkony potrebné pre uskutočnenie dobrovoľnej dražby v zmysle ZoDD). V plnomocenstve je ďalej uvedené, že za splnomocniteľa podpisujú vždy dvaja splnomocnenci a plnomocenstvo je udelené na dobu neurčitú. Na základe uvedeného súd konštatuje, že ak za odporcu 1/ ako navrhovateľa dražby podpisovali oznámenie o dražbe T. T. Š. a N. C., oznámenie bolo podpísané k tomu oprávnenými osobami (splnomocnencami) a ak bolo podpísané dvoma z celkovo troch osôb, je to v súlade s obsahom splnomocnenia. Aj v prípade, že by plnomocenstvo nebolo predložené, súd by musel vychádzať z toho, že konanie T. T. Š. a N. C. je konaním v mene odporcu 1/, ak tieto konali v medziach plnej moci, ktorá objektívne existuje (rozsudok NS ČR Odon 28/95 aplikovateľný aj podmienkach slovenského práva vzhľadom na obdobnosť ust. § 31 Občianskeho zákonníka a § 31 Občianskeho zákonníka). Súčasne, ako správne poukázal právny zástupca odporcu 2/, neexistencia splnomocnenia, alebo jeho prekročenie, nemôže mať za následok neplatnosť právneho úkonu (v prejednávanej veci: oznámenia o dražbe, vyhlásenia záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, resp. zmluvy o vykonaní dražby - preto aj v tejto súvislosti dokazovanie zmluvou o vykonaní dražby za účelom zistenia, či ju podpisovali oprávnené osoby by bolo v tomto smere nadbytočné). Neexistencia, resp. prekročenie plnomocnenstva má následok to, že právnym úkonom nemôže byť osoba, ktorá neudelila plnomocenstvo na daný úkon, viazaná. V tomto smere možno odkázať aj na právne závery NS SR a NS ČR v rozhodnutiach, ktoré citoval právny zástupca odporcu 2/.

Vo vzťahu k tretej skutočnosti, ktorá by podľa žaloby mala mať za následok neplatnosť dražby, a to, že došlo k obchádzaniu ZoDD ohľadne určenia najnižšieho podania na sumu 49.000,- Eur, čo malo vplyv na počet potencionálnych účastníkov dražby, súd uvádza, že nepochybne vysoké najnižšie podanie môže znížiť počet záujemcov o dražbu, avšak, aby bola dražba neplatná, musela by táto skutočnosť predstavovať porušenie ZoDD. Uvedený zákon však v § 16 ods. 6 stanoví limit pre najnižšie podanie tak, že v prípadoch, ak je predmetom dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu (čo je prípad navrhovateľov), najnižšie podanie nesmie byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a ak ide o v poradí prvú dražbu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 90% hodnoty predmetu dražby, ktorý je byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, určenej znaleckým posudkom. V prejednávanej veci, keďže išlo o prvú dražbu (ako to vyplýva z obsahu oznámenia o dražbe na č.l. 18 spisu), o porušení ZoDD by bolo možné hovoriť len vtedy, ak by najnižšie podanie bolo nižšie ako 90% zo sumy 35.100,- Eur, ktorá predstavuje hodnotu predmetu dražby určenej znaleckým posudkom N. Y. R. (údaj o znaleckom posudku a cene ním zistenej sa nachádza v oznámení o dražbe na jeho str. 3). 90% zo sumy 35.100,- Eur predstavuje 31.590,- Eur a ak potom bolo najnižšie podanie určené na 49.000,- Eur, o porušení ZoDD a v nadväznosti na to o neplatnosti dražby hovoriť nemožno.

Ako štvrtý dôvod neplatnosti dražby navrhovateľa v žalobe uvádzali, že cena bytu určená znaleckým posudkom (35.100,- Eur) odporuje hodnote zálohu určenej dva roky pred vypracovaním posudku (42.800,- Eur). Tu súd musí prisvedčiť argumentácii odporcu 2/ odkazujúcej na uznesenie NS SR zo dňa 03.10.2013, podľa ktorej určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby. ZoDD, pokiaľ ide o ohodnotenie predmetu dražby, ktorým je nehnuteľnosť, ustanovuje povinnosť, aby bolo stanovené znaleckým posudkom podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku (§ 12 ods. 1 ZoDD). Ak sa navrhovateľa domnievajú, že cena bola

stanovená nesprávne, znamená to, že nebola stanovená v súlade s predmetnou vyhláškou a v takomto prípade je daná zodpovednosť osoby, ktorá túto vyhlášku aplikovala. Teda za prípadnú škodu, ktorá vznikla prípadným nesprávnym ohodnotením zodpovedá znalec.

Ako posledný dôvod neplatnosti dražby navrhovateľa v žalobe uviedli porušenie § 11 ods. 1 ZoDD, podľa ktorého miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. V danom prípade sa dražba konala v sídle odporcu 2/, t.j. v Meste T., ktoré je vzdialené od Mesta J. W., v ktorom sa nachádza predmet dražby 37 km a 32 minút (zdroj: ww.kolko-km-je.ubytovaniesr.sk). Navrhovateľa namietali, že miesto dražby malo byť v okrese, v ktorom sa byt nachádza. Aj keď by takáto situácia bola ideálna, to, že sa dražba konala v susednom okrese podľa názoru súdu nemohlo mať vplyv na obmedzenie účasti na dražbe, pretože ak sa dražba konala v piatok o 10,00 hod., prekonanie vzdialenosti okolo 37 km a trvanie cca polhodinovej cesty záujemcov z okresu J. W. súd považuje za bezproblémové.

Zhrnúc doteraz uvedené, súd návrh ako nedôvodný zamietol, a to z dôvodu, že niektoré zo skutočností, ktoré by prípadne mohli odôvodňovať neplatnosť dražby navrhovateľa neuplatnili v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote a tie, ktoré uplatnili včas nepredstavovali porušenie ZoDD, pričom platnosť záložnej zmluvy, na základe ktorej bol uskutočnený výkon záložného práva v podobe dobrovoľnej dražby v konaní spochybňovaná nebola.

Z dôvodu väčšieho počtu účastníkov, ako aj z dôvodu, že lehota na vyčíslenie trov konania plynie až do vyhlásenia rozsudku, súd si rozhodnutie o trovách konania vyhradil s poukazom na ust. § 151 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len ako "O.s.p.") na čas po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 204 ods. 1 O.s.p.), v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 42 ods. 3 O.s.p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, jeho datovania a podpísania) 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,
- e) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- f) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- h) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.).

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

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona - zák. č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších zmien (§ 251 ods. 1 O.s.p.).

Okresný súd Dolný Kubín
dňa 27. apríla 2016

JUDr. Jana Veselá
samosudkyňa