

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 4C/36/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5415200607
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 05. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blažena Stašíková
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2016:5415200607.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín samosudkyňou JUDr. Blaženou Stašíkovou v právnej veci navrhovateľa: V. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. XXX/XX, N., zastúpený JUDr. Lenou Mišalovou, advokátkou so sídlom Radlinského 47, Dolný Kubín, proti odporcom: v rade 1/ Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31 575 951, so sídlom Hodžova 11, Žilina, v rade 2/ Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703, so sídlom Gunduličova 3, Bratislava, zastúpená Advokátskou kanceláriou STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., IČO: 36 795 038, so sídlom Vlčkova 18, Bratislava, v rade 3/ Š. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom Ž. XXX, zastúpený JUDr. Jozefom Polákom, advokátom so sídlom Radlinského 1718, Dolný Kubín, v konaní o určenie neplatnosti dražby, takto

rozhodol:

I. Súd návrh z a m i e t a.

II. O trovách konania bude rozhodnuté do 30 dní od právoplatnosti vo veci samej.

odôvodnenie:

Návrhom, podaným na Okresný súd Žilina dňa 01.12.2014, postúpeným tunajšiemu súdu dňa 24.02.2015, žiadal navrhovateľ, aby súd vyslovil, že odporca 1/ ako záložný veriteľ na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XXXXX zo dňa 08.04.2013, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Dolný Kubín dňa 16.04.2013 pod č. V XXX/XX, nie je oprávnený navrhnúť podľa zák. č. 527/2002 Z. z., o dobrovoľných dražbách, vykonanie dobrovoľnej dražby nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k. ú. a obec N. ako pozemok KN C parc. č. XXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 346 m², pozemok KN C parc. č. XXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 114 m², stavba - rodinný dom súp. č. XXX postavený na parc. č. XXX/X. Odporca je povinný nahradiť navrhovateľovi trovy konania.

Návrh odôvodnil tým, že dňa 08.04.2013 bola medzi navrhovateľom ako klientom a odporcom ako bankou uzatvorená Úverová zmluva č. XXXXX, ktorou odporca poskytol navrhovateľovi úver vo výške a za podmienok dohodnutých v zmluve. Za účelom zabezpečenia peňažných pohľadávok odporcu vyplývajúcich mu z Úverovej zmluvy č. XXXXX bola dňa 08.04.2013 medzi odporcom ako záložným veriteľom a právnym predchodcom navrhovateľa - obchodnou spoločnosťou FinCOR, s.r.o., Horný Val 8/17, 010 01 Žilina, IČO: 45 409 587 - ako záložcom uzatvorená Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XXXXX. Predmetom tejto zmluvy bolo zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným v súčasnosti na Liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. a obec N. ako:

- pozemok KN-C parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 346 m²
- pozemok KN-C parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 114 m²
- stavba rodinného domu súp. č. XXX postavená na pozemku KN - C parc. č. XXX/X

Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XXXXX bola odkladovaná dňa 16.04.2013 pod č. V XXX/XX. Výlučným vlastníkom vyššie identifikovaných nehnuteľností je navrhovateľ. Z dôvodu nepriaznivej finančnej situácie sa navrhovateľ dostal do omeškania s plnením svojich

peňažných záväzkov voči odporcovi, ku ktorým sa zaviazal Úverovou zmluvou č. XXXXX. Do dňa podania žalobného návrhu však nebolo navrhovateľovi zo strany odporcu doručené žiadne písomné rozhodnutie odporcu o predčasnom splatení zostatku istiny úveru s príslušenstvom. Dňa 27.11.2014 bolo navrhovateľovi doručené Oznámenie o opakovanej dražbe zn. XXX/XXXX zo dňa 07.11.2014, ktorým Vedľajší účastník ako dražobník oznámil navrhovateľovi, že sa na nehnuteľnosti dňa 01.12.2014 o 11.20 hod. koná v BEST WESTERN PLUS Palace Hotel Polom v Žiline opakovaná dražba - 2. kolo dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Z ustanovenia § 1511 ods. 1 OZ jednoznačne vyplýva zákonná povinnosť záložného veriteľa písomne oznámiť záložcovi (resp. dlžníkovi) začatie výkonu záložného práva. Táto zákonná notifikačná povinnosť záložného veriteľa má zásadný hmotnoprávny význam, pretože až uplynutím 30-dňovej lehoty, ktorá sa počíta odo dňa doručenia tohto oznámenia záložcovi, môže záložný veriteľ pristúpiť k speňaženiu zálohy. Z toho potom logicky vyplýva, že záložný veriteľ nemôže realizovať výkon záložného práva, pokiaľ si nesplní uvedenú zákonnú oznamovaciu povinnosť. Ak záložný veriteľ pristúpi k speňaženiu zálohy bez splnenia tejto oznamovacej povinnosti, všetky právne úkony uskutočnené v rámci realizácie záložného práva sú pre rozpor so zákonom absolútne neplatné právne úkony. Podľa článku 4 bod 4.1 Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XXXXX zo dňa 08.04.2013 sa zmluvné strany dohodli, že ak sa porušia podmienky dohodnuté v úverovej zmluve, najmä ak dôjde k dohodnutému finančnému plneniu podľa týchto zmlúv, po predchádzajúcom upozornení záložcu záložným veriteľom je záložný veriteľ oprávnený, aby predal záloh na dobrovoľnej dražbe spôsobom podrobne upraveným v zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Vychádzajúc z vyššie uvedeného je navrhovateľ toho názoru, že odporca nebol oprávnený navrhnúť vedľajšiemu účastníkovi vykonanie dobrovoľnej dražby nehnuteľností, keďže do dňa podania tohto žalobného návrhu nedoručil navrhovateľovi žiadny písomný právny úkon, z ktorého by vyplývalo, že zostatok istiny úveru poskytnutého Úverovou zmluvou č. XXXXX sa stal predčasne splatným, ako aj odporca nedoručil navrhovateľovi písomné oznámenie o začatí výkonu záložného práva, čím si nesplnil zákonnú povinnosť stanovenú v § 1511 ods. 1 OZ. Nakoľko odporca nedoručil navrhovateľovi žiadny písomný právny úkon, z ktorého by vyplývalo, že zostatok istiny úveru sa stal predčasne splatným a taktiež nedoručil navrhovateľovi písomné oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa ustanovenia § 1511 ods. 1 OZ, je jeho vyhlásenie podľa ustanovenia § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. absolútne neplatným právnym úkonom. Za tohto stavu nie je možné platným spôsobom dražiť nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, ktorú realizuje vedľajší účastník ako dražobník na návrh odporcu ako záložného veriteľa. Naliehavý právny záujem navrhovateľa na požadovanom určení je daný tým, že bez požadovaného určenia hrozí nezákonný spôsob vydraženia nehnuteľností, ktorý by mal za následok, že by navrhovateľ bol nelegálne pozbavený vlastníckeho práva k rodinnému domu, ktorý slúži navrhovateľovi a jeho mame ako jediná možnosť uspokojenia ich bytových potrieb.

Odporca v 1/ rade sa k návrhu písomne vyjadril podaním, ktoré bolo súdu doručené dňa 06.08.2015 a v ktorom uviedol, že námietky navrhovateľa, ktoré sú predpokladom tvrdenia, že odporca nie je oprávnený navrhnúť vykonanie dobrovoľnej dražby spočívajú v 1/ nezaslaní výzvy na predčasné splatenie úveru, 2/ v neoznámení začatia výkonu záložného práva. Sám navrhovateľ tvrdí, že sa z dôvodu nepriaznivej finančnej situácie dostal do omeškania s plnením svojich peňažných záväzkov. § 151 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. hovorí, že „Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, 3e) alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, 3f) ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak“. Posledná čiastočná úhrada, ktorú navrhovateľ vykonal na úver, ktorý mu odporca poskytol bola pripísaná na účet odporcu dňa 07.11.2013 (a to na splátku splatnú v auguste 2013), čo znamená, že odvtedy navrhovateľ nezaplatil žiadnu zo splatných splátok riadne a včas (a teda, že od poskytnutia úveru zaplatil iba necelé 4 splátky). Aj keď splátky splatné v auguste, septembri, októbri a novembri nadobudli svoju splatnosť zo zmluvy, zvyšná časť úveru bola predčasne zosplatená na základe výzvy zo dňa 07.11.2013 dňa 02.12.2013. Následne v mesiaci február bolo navrhovateľovi a príslušnému registru zaslané oznámenie o začatí výkonu záložného práva. Tvrdenia navrhovateľa v žalobnom návrhu, že mu niečo nebolo zasielané alebo doručované, sú len klamstvo v úmysle vyhnúť sa dražbe a plateniu svojich dlhov. Mali za to, že odporca dodržal všetky svoje zákonné i zmluvné povinnosti a je oprávnený vykonať záložné právo formou dobrovoľnej dražby, z toho dôvodu navrhli návrh navrhovateľa zamietnuť.

Odporca v 2/ rade sa k návrhu vyjadril písomným podaním, ktoré podal prostredníctvom právneho zástupcu dňa 04.09.2015 a v ktorom uviedol, že majú za to, že námietky vznesené v návrhu

(1. Údajné nedoručenie písomného rozhodnutia odporcu 1/ o predčasnej splatnosti zostatku úveru navrhovateľovi, 2. Údajné nedoručenie písomného oznámenia odporcu 1/ o začatí výkonu záložného práva navrhovateľovi) smerujú výhradne voči odporcovi 1/ a nie odporcovi 2/, a preto považovali účasť odporcu 2/ na pojednávaní za neúčelnú a nehospodárnu, keďže sa nemôže a nevie vyjadriť ku skutočnostiam, ktoré mu ako dražobníkovi nie sú známe z jeho činnosti, pretože predmetné právne úkony v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov nerealizuje, ale sú realizované záložným veriteľom, ktorým je v danom prípade odporca 1/. Odhliadnuc od vyššie uvedeného sa domnievali, že zo strany navrhovateľa sa jednalo o účelový a špekulatívny žalobný návrh, ktorého jediným cieľom je mariť výkon záložného práva a týmto spôsobom brániť uspokojeniu pohľadávky odporcu 1/, ktorá vznikla neplnením peňažných záväzkov navrhovateľom, ktoré pre neho vyplývajú z uzatvorenej Úverovej zmluvy č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX zo dňa 08.04.2013. Túto skutočnosť navrhovateľ dokonca sám potvrdil v texte žalobného návrhu, čím de facto priznal oprávnenie odporcu 1/ ako záložného veriteľa pristúpiť k vykonaniu záložného práva v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX zo dňa 08.04.2013, ktorá bola uzatvorená za účelom zabezpečenia poskytnutého úveru. V návrhu sa navrhovateľ domáhal určenia, že odporca 1/ ako záložný veriteľ nie je oprávnený navrhnúť vykonanie dobrovoľnej dražby nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. N., a to pozemku KN-C parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 346 m², pozemok KN-C, parc. č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 114 m² a stavba rodinného domu súp. č. XXX postavená na pozemku KN-C parc. č. XXX/X. Podľa aktuálneho výpisu z LV č. XXXX je výlučným vlastníkom vyššie uvedených nehnuteľností navrhovateľ, čo potvrdil aj sám vo svojom návrhu. Z toho je zrejmé, že všetky dražené nehnuteľnosti, ktorých sa dotýka predmet tohto súdneho konania, sú vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa a neskoršie tvrdenia navrhovateľa obsiahnuté v podaní zo dňa 21.05.2015 pokladali za účelové a vo vzťahu k meritu veci za irelevantné. Navrhli, aby súd žalobný návrh v celom rozsahu ako nedôvodný zamietol a odporcovi v 2/ rade priznal náhradu trov konania.

Uznesením zo dňa 02.10.2015 č.k. 4C/36/2015 - 177 súd pripustil zmenu návrhu tak, že pôvodný petit sa rozširuje o určenie, že „dobrovoľná dražba nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k.ú. N. okres W. G. ako pozemok KN C parc. č. XXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 346 m², pozemok KN C parc. č. XXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 114 m², stavba - rodinný dom súp. č. XXX postavený na parc. č. XXX/X všetko v celosti 1/1 s príslušenstvom, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na LV, najmä garáž, oplotenie predzáhradky, oplotenie dvora, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, žumpa, elektrická prípojka, chodník okolo rodinného domu, ktorá bola vykonaná dňa 20.08.2015 v Žiline žalovaným 2/ ako dražobníkom na návrh žalovaného 1/ ako navrhovateľom dražby v prospech žalovaného 3/ ako vydražiteľa, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou notára JUDr. Marty Pavlovičovej č. D Nz XXXXX/XXXX, NCRIs XXXXX/XXXX je n e p l a t n á" a zároveň pripustil vstup ďalšieho účastníka do konania a to Š. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXX XX, H. S. L. XXXX/XX, štátneho občana SR" ako odporcu v rade 3.

Zmenu návrhu odôvodnil navrhovateľ tým, že dňa 20.08.2015 sa konala dražba už vyššie popísaných nehnuteľností a došlo k ich vydraženiu vydražiteľom Š. Z.. Nakoľko po podaní návrhu došlo k okolnostiam, v dôsledku ktorých sa pôvodne navrhovaný petit javí ako nedostatočný na ochranu práv navrhovateľa, keďže odporca 1/ zrealizoval záložné právo predajom na dobrovoľnej dražbe a pretože podľa názoru navrhovateľa došlo v procese realizácie dražby k porušeniu viacerých ustanovení nielen Občianskeho zákonníka ale aj zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (napr. §12 ods.4, §17 ods.2,3, §22), považuje dražbu za neplatnú a keďže navrhovaný petit bezprostredne súvisí s pôvodným petitom má za to, že predložené dôkazy sú jednoznačne spôsobilé ako podklad pre rozšírenú žalobu. Tvrdené skutočnosti preukazoval notárskou zápisnicou č. N2078/2018, D D. XXXXX/XXXX ako aj oznámením o opakovanej dražbe Zn. XXX/XXXX.

Dňa 07.12.2015 navrhovateľ prostredníctvom právnej zástupkyne súdu doručil návrh na nariadenie predbežného opatrenia, o ktorom súd rozhodol uznesením č. k. 4C/36/2015 - 196 zo dňa 09.12.2015 v spojení s uznesením Krajského súdu v Žiline 11Co/97/2016 - 234 zo dňa 31.03.2016 tak, že odporca v rade 3/ Š. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXX XX, H. S. L. XXXX/XX je povinný strpieť užívanie rodinného domu súp. č. XXX, postaveného na pozemku KN C parc. č. XXX/X a pozemkov KN C parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 346 m² a KN C parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 114 m² všetko nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX k.ú. N. navrhovateľom v celosti s príslušenstvom, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na LV, najmä garáž, oplotenie predzáhradky, oplotenie dvora, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, žumpa, elektrická prípojka, chodník okolo

rodinného domu, do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej a zároveň, že odporca v rade 3/ Š. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXX XX, H. S. L. XXXX/XX je povinný zdržať sa akýchkoľvek zásahov a úprav nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k.ú. N. ako stavba - rodinný dom súp. č. XXX, postavený na pozemku KN C parc. č. XXX/X a pozemky KN C parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere 346 m² a KN C parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere 114 m² v celosti ako aj príslušenstva, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na LV, najmä garáž, oplotenie predzáhradky, oplotenie dvora, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, žumpa, elektrická prípojka, chodník okolo rodinného domu, do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Súd vo veci vytyčil pojednávania, a to na dni 10.09.2015 a 10.05.2016.

Navrhovateľ sa na pojednávanie nedostavil. Právna zástupkyňa uviedla, že z jej strany nebolo možné zabezpečiť jeho účasť na pojednávanie, pretože tento sa zdržiava pracovne v Nemecku.

Odporca v 2/ rade ani jeho právny zástupca sa na pojednávanie nedostavili, títo sa ospravedlnili písomne dňa 09.05.2016 a zároveň súhlasili, aby sa pojednávalo a aby súd rozhodol v ich neprítomnosti.

Súd následne konal a rozhodol v ich neprítomnosti podľa § 101, odst. 1/ a 2/ O.s.p.

Právna zástupkyňa navrhovateľa uviedla, že v predmetnej veci viackrát už prebehlo jednanie medzi stranou navrhovateľa a odporcom 3/ a pred začatím pojednávania odporca 3/ navrhol, že predmetnú nehnuteľnosť za sumu 45.000,- eur prevedie na navrhovateľa alebo na inú ním určenú osobu, avšak ona nevie na túto skutočnosť reagovať, pretože nemala priestor k tomu, aby informovala o tomto návrhu svojho klienta. Túto skutočnosť potvrdil aj zástupca odporcu 3/ s tým, že v prípade ak by došlo k takejto dohode medzi stranami, tak vlastne by odpadol predmet tohto sporu. V celom rozsahu sa pridrižovali podanej žaloby v zmysle jej doplnenia a pokiaľ sa týkalo vyjadrenia odporcu 2/, tak mali za to, že v predmetnom konaní o dobrovoľnej dražbe boli porušené viaceré ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, a to § 12 ods. 4, pretože nebol doručený znalecký posudok navrhovateľovi do vlastných rúk a v takom prípade, keďže zákon priamo odkazuje na ust. O.s.p. týkajúce sa doručovania nie je možné hovoriť v prípade vrátenia nedoručenej zásielky o fikcii doručenia, keďže v čase, keď táto zásielka bola doručovaná, sa navrhovateľ v mieste svojho bydliska nezdržiaval, zdržiaval sa v zahraničí. Takéto doručenie potom nie je účinné. V tejto súvislosti zároveň poukazovali na to, že ani doručenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva nebolo doručené navrhovateľovi do vlastných rúk, ale prevzala ho jeho matka, teda ani v tomto prípade nebola splnená zákonná povinnosť o doručení do vlastných rúk. V neposlednom rade poukazovali na to, že bolo porušené ust. § 17 ods. 3 zákona, keďže v prípade draženia nehnuteľnosti, a to rodinného domu, zákon vyžaduje, aby oznámenie o začatí výkonu dražby bolo najmenej 30 dní a pri opakovanej dražbe podľa ich názoru, nemôže byť táto lehota skrátená na 10 dní, keďže v tomto prípade platí sprísnený režim, vzhľadom na to, že dražením rodinného domu je ohrozené priame bývanie, preto nesúhlasili ani s vyjadrením v tomto smere, že pri opakovanej dražbe už lehota dodržaná nemusí byť. Na to, že sa navrhovateľ nezdržiaval v mieste bydliska navrhli jeho výsluch a tiež zabezpečenie čestných prehlásení jeho kolegov. Mali za to, že bolo preukázané, že neboli dodržané ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, následkom čoho z dôvodu nedoručenia znaleckého posudku je dražba neplatná. Preto žiadali, aby súd vyhovel návrhu, tak ako bol podaný. V prípade úspechu si uplatňovali trovy konania a právneho zastúpenia.

Zástupca odporcu 1/ uviedol, že sa pridrižavajú svojich písomných vyjadrení, nakoľko navrhovateľ si neplnil povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, tak banka pristúpila k výkonu záložného práva, pričom najprv ho vyzvala k splneniu dlhu, avšak na túto výzvu nereagoval navrhovateľ a následne banka mu oznámila začatie výkonu záložného práva. Keďže navrhovateľ po tomto oznámení nijako nereagoval, banka splnila všetky svoje povinnosti, ktoré ju oprávňovali, aby došlo k vykonaniu dražby. Žiadali návrh zamietnuť.

Právny zástupca odporcu 3/ uviedol, že odporca 3/ považuje žalobu za nedôvodnú a vo vzťahu k nej si uplatňuje trovy konania a právneho zastúpenia. V prvom rade poukázal na to, že v časti 1 žaloby v súčasnom období už absentuje naliehavý právny záujem na určení, že odporca 1/ nie je oprávnený navrhnúť vykonanie dražby, keďže táto už prebehla. Vo vzťahu k druhej časti petitu poukázal na to, že odporca 3/ nemal možnosť ovplyvniť realizáciu záložného práva, avšak po oboznámení sa so všetkými listinnými dôkazmi, má za to, že dražba prebehla v súlade so zákonom a na základe tejto sa stal odporca 3/ ako jej vydražiteľ vlastníkom nehnuteľnosti. K námietkam ohľadne nedodržania zákonného postupu

týkajúceho sa doručovania uviedol, že je to práve navrhovateľ, ktorý porušil svoje zmluvné povinnosti a neoznámil prípadnú každú zmenu svojho bydliska a tým sám zmaril, aby mohlo mu byť zo strany, či už odporcu 1/ alebo odporcu 2/ doručované oznámenie. V tomto prípade však zákon nevyklučuje možnosť náhradného doručovania. Tak odporca 1/ aj 2/ so všetkou odbornou starostlivosťou vykonali úkony pre riadne doručenie písomnosti navrhovateľovi, vyžiadali si správu z centrálného registra obyvateľov, kde žiadna iná adresa, ako tá, na ktorú bolo doručované navrhovateľovi, nebola zistená. Poukazoval aj na to, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva bolo doručené aj príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru, ktorý zverejnil túto skutočnosť a teda navrhovateľ sa mohol o výkone záložné práva dozvedieť aj takýmto spôsobom bez ohľadu na to, kde sa nachádzal. V ďalšej časti namieta navrhovateľ, že dražba je neplatná z dôvodu, že opakovaná dražba bola vykonaná po 10-dňovej lehote, teda v skrátenej lehote. V tejto súvislosti sa plne stotožňoval s argumentáciou odporcu 2/ zo dňa 16.12.2015, pretože aj podľa nich sa oznámenie vzťahuje iba na prvé kolo dražby, avšak druhé kolo nemusí byť v rovnakej lehote, v tejto súvislosti poukázal aj na argumentáciu v odbornej literatúre. Navrhovateľ bol po celý čas nečinný, jednak aj vo vzťahu k splácaniu úveru, aj vo vzťahu k vykonaniu dražby a začal podnikateľ kroky až po jej uskutočnení, čo je možné považovať za účelové konanie zo strany navrhovateľa. V neposlednom rade uviedol, že aj napriek tomu, že odporca 3/ je ako výlučný vlastník nehnuteľnosti zapísaný na LV od augusta 2015, neužíva predmetnú nehnuteľnosť, ktorú chcel využiť za účelom ubytovania manželky a detí, ale hlavne za účelom ubytovania svojich zamestnancov, ktorí vykonávajú stavebné práce v obci G., pričom za týchto zamestnancov musí platiť za ubytovanie 5,- eur na deň, čo už v súčasnosti predstavuje sumu asi 8.000,- eur. Tiež chcel predmetnú nehnuteľnosť predať, mal už uzatvorenú zmluvu o budúcej zmluve, avšak z dôvodu vydania predbežného opatrenia, kupujúci odstúpil od kúpnej zmluvy. Predmetné nehnuteľnosti boli vydražené za cenu len o málo nižšiu ako cenu určenú znaleckým posudkom. Oznámenie o konaní opakovanej dražby bolo zverejnené na internetovej stránke dražobníka, ale aj v regionálnom občasníku Oravsko, čo teda znamená, že táto skutočnosť bola všeobecne známa. Mali za to, že navrhovateľ neunesol dôkazné bremeno vo vzťahu k určeniu neplatnosti dražby.

Odporca 3/ sa k návrhu vyjadril písomným podaním, ktoré súdu predložil na pojednávaní jeho právny zástupca a v ktorom uviedol, že s podanou žalobou v celom rozsahu nesúhlasí, považuje ju za nedôvodnú a žalobu navrhol v celom rozsahu zamietnuť. V prípade úspechu si uplatňoval nárok na náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia. Odporca v 3/ rade mal za to, že dobrovoľná dražba nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k.ú. N. vykonaná dňa 20.08.2015 v Žiline odporcom 2/ ako dražobníkom na návrh odporcu 1/ ako navrhovateľa dražby, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou č. N 2078/2015, Nz XXXXX/XXXX, D. XXXXX/XXXX spísanou dňa 20.08.2015 notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou je v celom rozsahu platná, nakoľko bola vykonaná plne v súlade s oprávnením odporcu 1/ ako záložného veriteľa a v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení. Pokiaľ navrhovateľ v rozšírení žalobného návrhu namieta, že písomnosti súvisiace s dražbou nehnuteľností mu neboli doručené, tak takéto námietky nemôžu obstáť, nakoľko všetky písomnosti týkajúce sa dražby boli navrhovateľovi riadne a včas doručené v zmysle § 10 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. postupom upraveným v § 47 ods. 2 O.s.p. Odporca 3/ z jeho pozície vydražiteľa nemal možnosť akýmkoľvek spôsobom ovplyvniť priebeh dražby a splnenie náležitostí pre jej konanie. Nehnuteľnosť nadobudol v dobrej viere, nakoľko príklep, ktorý u bol udelený na dražbe dňa 20.08.2015 mu bol schválený zo strany súdu a na základe tohto bol ako výlučný vlastník nehnuteľností, ktoré tvorili predmet dražby aj zapísaný. Faktom však zostáva to, že odporca v rade 3/ nadobudol predmetnú nehnuteľnosť za účelom zabezpečenia bývania pre svojich rodinných príslušníkov, ako aj za účelom podnikania, pričom mal v úmysle využívať túto nehnuteľnosť ako ubytovacie zariadenie pre svojich zamestnancov. Ďalej mal v úmysle tieto nehnuteľnosti zrekonštruovať a následne predať, pričom už mal uzatvorenú aj zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, od ktorej však záujemca odstúpil práve z dôvodu nariadenia predbežného opatrenia v tejto právnej veci. Nehnuteľnosti, ktoré tvorili predmet dražby napriek tomu, že je ich vlastníkom od ich nadobudnutia do dnešného dňa vôbec nevyužíval, čím na jeho strane vznikla a stále vzniká škoda spočívajúca v ušlom zisku z predaja týchto nehnuteľností, ako aj v podobe zvýšených výdavkov na ubytovanie svojich zamestnancov. Odporca v 3/ rade sa plne pridriava a stotožňuje s tvrdeniami odporcu v 2/ rade. Nikde vo svojej obhajobe navrhovateľ nepoukázal na fakt, že počas celého procesu dražby, od samotného zhodnotenia nehnuteľnosti znalcom až po akt licitácie absolútne neprejavil žiadny záujem riešiť situáciu. Navrhovateľ po celý čas ignoroval proces dražby, pričom snahou navrhovateľa má byť práve vzájomná spolupráca, aby došlo k uspokojeniu potrieb všetkých právnych strán. Mal za to, že odporca 1/ pri realizácii svojho záložného práva nijakým spôsobom nepochybil a preto je žaloba v celom rozsahu nedôvodná.

Okrem výsluchu účastníkov konania a ich právnych zástupcov, súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dokladmi založenými v spise, a to :

I. Hypotekárnou úverovou zmluvou č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX uzatvorenou medzi Prima banka Slovensko a.s. a V. N. - odporcom, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru bankou klientovi vo výške, v mene a za podmienok dohodnutých v úverovej zmluve a Obchodných podmienkach pre hypotekárne úvery a iné úvery zabezpečené nehnuteľnosťou. Výška úveru bola dohodnutá sumou 36.540,00 eur za účelom nadobudnutia a údržby nehnuteľnosti. Úroková sadzba 4,19% p.a. dohodnutá ako fixná úroková sadzba na dobu 3 rokov. Splatnosť úveru bola 24 rokov odo dňa podpisu úverovej zmluvy, spôsob čerpania úveru jednorázovo na LV s plombou, poplatok za správu úveru 2,99 eur mesačne, výška anuitnej splátky 202,67 eur mesačne k 5.dňu kalendárneho mesiaca. V bode 2.2 podmienky čerpania úveru je uvedené - 2.2.1, že podmienkou čerpania je predloženie aktuálneho listu vlastníctva k zálohu vyhotoveného príslušnou správou katastra alebo z katastrálneho portálu s vyznačenou plombou v I. rade a predloženie návrhu na vklad záložného práva k zálohu s pečiatkou príslušnej správy katastra s vyznačeným dátumom podania návrhu na vklad záložného práva. Podľa časti 4, bod 4.1 sa klient zaviazal splácať úver splátkami v termínoch splatnosti, spôsobom a za podmienok uvedených v úverovej zmluve a obchodných podmienkach, vrátane možnosti klienta predčasne úver splatiť. Podľa časti 6 bod 6.1 ako zábezpeka sa dojednáva záložné právo na nehnuteľný majetok, bod 6.2 nehnuteľný majetok je špecifikovaný v zmluve o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Podľa časti 7 bod 7.4 banka je oprávnená aj bez predchádzajúceho oznámenia klientovi rozhodnúť o predčasnom splatení zostatku istiny úveru s príslušenstvom pri porušení akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej pre klienta z úverovej zmluvy z dôvodov v nej uvedených alebo v prípade, že klient, ručiteľ alebo vlastník zálohu nespláca riadne a včas úver alebo pôžičku poskytnutú bankou. Zmluva bola podpísaná účastníkmi dňa 08.04.2013

II. Podľa kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi predávajúcim FinCOR s.r.o a kupujúcim V. N. nar. XX.XX.XXXX, kupujúci kúpil od predávajúceho nehnuteľnosti, a to rodinný dom č.s. XXX na parcele pozemku KN C XXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 114 m² , ako aj pozemok KN-C parc. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 346 m², pričom podľa článku IV tejto zmluvy mal kupujúci možnosť zaplatiť kúpnu cenu z prostriedkov, ktoré mu na tento účel poskytne Prima banka Slovensko a.s. s tým, že predávajúci môže pred alebo po uzatvorení tejto zmluvy uzavrieť s bankou záložnú zmluvu, ktorou zriadi k nehnuteľnostiam záložné právo, ktoré bude zabezpečovať záväzok kupujúceho predstavujúci povinnosť zaplatiť kúpnu cenu nehnuteľnosti alebo jej časť.

III. Podľa listiny zo dňa 07.11.2013 označenej ako výzva na predčasné splatenie úveru banka oznámila odporcovi predčasné splatenie úveru z dôvodu, že odporca aj napriek upozorneniam neplnil podmienky úveru. Jednorazové splatenie úveru vo výške 36.874,07 eur s príslušenstvom banka stanovila do 29.11.2013. Odporca predmetnú výzvu podľa priloženej doručky prevzal dňa 11.11.2013.

IV. Oznámenie o výkone záložného práva bolo datované bankou dňa 21.02.2014 a toto bolo doručené Okresnému úradu Dolný Kubín, katastrálny odbor dňa 25.02.2014 a odporcovi dňa 25.02.2014. Doporučenú zásielku prevzala jeho matka. Predmetom výkonu záložného práva boli nehnuteľnosti na LV č. XXXX, a to rodinný dom č.s. XXX na parcele pozemku KN C XXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 114 m², ako aj pozemok KN-C parc. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 346 m² v celosti a LV č. XXXX pozemky registra E parcela č. 223 o výmere 36 m² v podiele na odporcu pripadajúcom 7/8 -ín.

V. Podľa notárskej zápisnice č. D D D zo dňa XX.XX.XXXX sa dňa 01.12.2014 začalo v BEST WESTWRN PLUS Palace Hotel Polom v Žiline druhé kolo dobrovoľnej dražby v zmysle oznámenia o opakovanej dražbe uverejneného dražobníkom v registri dražieb dňa 11.11.2014 pod č. XXXX/XXXX, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti na LV č. XXXX, a to rodinný dom č.s. XXX na parcele pozemku KN C XXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 114 m², ako aj pozemok KN-C parc. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 346 m² v celosti , a LV č. XXXX pozemky registra E parcela č. XXX o výmere 36 m² v podiele na odporcu pripadajúcom 7/8 - ín. Najnižšie podanie bolo stanovené na 36.000,- eur. Do začatia dražby nezložil dražobnú zábezpeku žiadny záujemca a dražba bola vyhlásená za neúspešnú. Oznámenie o opakovanej dražbe je dátumované dňa 7.11.2014 s určeným dátumom konania 01.12.2014.oznámenie bolo doručované odporcovi dňa 13.11.2014, opakovane 14.11.2014 dňa 05.12.2014 sa zásielka vrátila dražobnej spoločnosti ako neprevzatá v odbernej lehote.

VI. Dňa 12.12.2014 bola medzi dražobnou spoločnosťou a Prima bankou uzatvorená zmluva o vykonaní opakovanej dražby č. XXX/XXXX spolu s vyhlásením o pravosti, sume a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva.

VII. Znaleckým posudkom č. 24/2014 bola stanovená všeobecná hodnota dražených nehnuteľností na 35.900,- eur. Pri ohliadke nehnuteľnosti znalcom bola prítomná matky odporcu (č.l. 127 posudku).

VIII. Podľa výpisu z LV č. XXXX časť C pod por. č. 1 je zapísaný vklad záložného práva pod V XXX/XX zo dňa 16.04.2013 na základe úverovej zmluvy č. XXXXX zo dňa 08.04.2013 v prospech Prima banka Slovensko a.s., a to rodinný dom č.s. XXX na parcele pozemku KN C XXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 114 m², ako aj pozemok KN-C parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 346 m² v celosti.

IX. Podľa notárskej zápisnice č. D D zo dňa 20.08.2015 sa dňa 20.08.2015 začalo v BEST WESTERN PLUS Palace Hotel Polom v Žiline v miestnosti „Biely salónik“ o 11.00 hod. tretie kolo dobrovoľnej dražby v zmysle oznámenia o opakovanej dražbe uverejneného dražobníkom v registri dražieb dňa 24.07.2015 pod č. XXXX/XXXX, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti na LV č. XXXX, a to rodinný dom č.s. XXX na parcele pozemku KN C XXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 114 m², ako aj pozemok KN-C parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 346 m² v celosti a LV č. XXXX pozemky registra E parcela č. XXX o výmere 36 m² v podiele na odporcu pripadajúcom 7/8 -in. Najnižšie podanie bolo stanovené na 36.000,- eur. Vydražiteľom nehnuteľností sa stal Š. Z. (odporca v rade 3) za sumu 32.000,- eur. Oznámenie o opakovanej dražbe bolo dátumované dňa 13.07.2015.

X. Dňa 11.06.2015 bol odporcovi doručovaný znalecký posudok č. 25/2015 s opakovaným doručením dňa 12.6.2015, zásielka sa vrátila dražobnej spoločnosti dňa 02.07.2015 ako neprevzatá v odbernej lehote.

XI. Dražobná spoločnosť dňa 20.03.2014 od CRO pod č. RE-X-XXXX/XXXX získala informácie o evidovanom pobyte odporcu na adrese: N. XXX/XX, N..

Podľa zákona č. 129/2010 Z.z. z 9. marca 2010 o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (platného ku dňu uzatvorenia zmluvy) ods.:

1) Tento zákon upravuje práva a povinnosti súvisiace s poskytovaním spotrebiteľského úveru na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere, podmienky poskytovania spotrebiteľského úveru, náležitosti zmluvy o spotrebiteľskom úvere, spôsob výpočtu celkových nákladov spotrebiteľa spojených s poskytovaním spotrebiteľského úveru a ďalšie opatrenia na ochranu spotrebiteľa.

2) Spotrebiteľským úverom na účely tohto zákona je dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere vo forme pôžičky, úveru, odloženej platby alebo obdobnej finančnej pomoci poskytnutej veriteľom spotrebiteľovi.

3) Spotrebiteľským úverom nie sú:

a) hypotekárny úver a komunálny úver podľa osobitného predpisu, (týmto osobitným predpisom v poznámke je § 68 a 69 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)

b) úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého účelom je nadobudnutie alebo zachovanie vlastníckych práv k nehnuteľnosti alebo výstavba nehnuteľnosti,

c) úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého lehota splatnosti je viac ako desať rokov,

d) úver, ktorého účelom je nadobudnutie alebo zachovanie vlastníckych práv k nehnuteľnosti alebo výstavba nehnuteľnosti,

Podľa § 68 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Hypotekárny úver je úver s lehotou splatnosti najmenej štyri roky a najviac 30 rokov zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, a to aj rozostavanej, ktorý je financovaný, ak tento zákon neustanovuje inak, najmenej vo výške 90% prostredníctvom vydávania a predaja hypotekárnych záložných listov hypotekárnou bankou podľa osobitného predpisu 61) a ktorý poskytuje hypotekárna banka na tieto účely:

- a) nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti,
- b) výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb, 63)
- c) údržbu tuzemských nehnuteľností alebo
- d) splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmen a) až c), ktorý je hypotekárnym úverom,
- e) splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmen a) až c), ktorý nie je hypotekárnym úverom.

Podľa § 74 ods. 1, záložné právo na zabezpečenie pohľadávok hypotekárnej banky z hypotekárnych úverov alebo z komunálnych úverov vzniká jeho vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitného predpisu na základe návrhu hypotekárnej banky a vlastníka nehnuteľnosti. Postavenie záložného veriteľa má hypotekárna banka.

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

Podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (platného ku dňu vykonania dražby) § 1 ods.1, tento zákon upravuje dobrovoľné dražby (ďalej len "dražba"), kontrolu Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky (ďalej len "ministerstvo") nad dodržiavaním podmienok organizovania a priebehu dražieb a vznik, trvanie a zánik niektorých právnych vzťahov s tým súvisiacich.

Podľa § 7 ods.:

1) Navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len "záložný veriteľ"), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. 9)

2) Navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

(3) Ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, je navrhovateľ dražby povinný predložiť dražobníkovi list vlastníctva nie starší ako tri mesiace.

(4) Navrhovateľ dražby je povinný označiť osoby, ktoré majú predkupné právo k predmetu dražby alebo ktoré majú spoluvlastnícky podiel k predmetu dražby.

Podľa § 10 ods.1, písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu. (§ 45 až 50 Občianskeho súdneho poriadku).

Podľa § 16 ods.:

(1) Dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom; to neplatí, ak ide o majetok štátu, ak je dražobníkom orgán štátnej správy, alebo ak ide o majetok územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom tento územný samosprávny celok alebo ak je dražobníkom navrhovateľ dražby.

(2) Zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

Ak navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, zmluva o vykonaní dražby musí ďalej obsahovať dôvod konania dražby a meno, priezvisko, trvalý pobyt vlastníka predmetu dražby, ak je fyzickou osobou; ak je vlastníkom predmetu dražby právnická osoba, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať názov alebo obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo, ak je pridelené.

Podľa § 17 ods.:

(1) Dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie

a) označenie dražobníka a navrhovateľa dražby,

b) miesto, dátum a čas otvorenia dražby,

c) či ide o opakovanú dražbu,

d) označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viazaných a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a jeho odhadnutú alebo zistenú cenu,

e) najnižšie podanie a minimálne prihodenie, ktoré môže účastník dražby urobiť,

f) ak požaduje zloženie dražobnej zábezpeky, spôsob a lehotu na jej zloženie, číslo účtu a adresu miesta, kde má byť dražobná zábezpeka zložená, čo je dokladom o zložení dražobnej zábezpeky, výške dražobnej zábezpeky, a spôsob jej vrátenia; či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom,

g) ak je prípustný aj iný spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením ako úhrada v hotovosti, uvedenie tohto spôsobu; spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením nesmie byť pre vydražiteľa spojený s nadbytočnými ťažkosťami,

h) dátum a čas vykonania obhliadky predmetu dražby, pri hnutelných veciach tiež miesto konania obhliadky a organizačné opatrenia na zabezpečenie obhliadky,

i) pri spoločnej dražbe poradie, v akom budú jednotlivé predmety dražby dražené,

j) podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi,

k) meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou, ak to vyžaduje tento zákon (§ 20 ods. 13),

l) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6.

(2) Oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.

(3) Ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 16 550 eur, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. Oznámenie o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku.

(4) Pre predmety dražby podliehajúce skaze je dražobník oprávnený lehotu na uverejnenie oznámenia o dražbe primerane skrátiť.

(5) V lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe

a) navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa, vlastníkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa,

b) osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby záložné alebo iné právo zapísané v katastri nehnuteľností, v Notárskom centrálnom registri záložných práv, 14) v evidencii podľa osobitných zákonov 15) alebo v listinách osvedčujúcich vlastnícke právo k predmetu dražby a nevyhnutých na nakladanie s ním,

c) ak je predmetom dražby byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné právo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností, a tiež príslušnému okresnému úradu na vyznačenie poznámky,

d) ak je predmetom dražby hnutelná vec, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby predkupné právo k predmetu dražby,

e) ak je predmetom dražby spoluvlastnícky podiel k veci, ostatným spoluvlastníkom k tejto veci oznámeným navrhovateľom dražby (§ 16 ods. 3),

f) ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, správcovi dane príslušnému podľa miesta trvalého pobytu alebo miesta podnikania vlastníka nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti, ak je vlastníkom fyzickou osobou, alebo podľa sídla vlastníka, ak je vlastníkom právnickou osobou, a správcovi dane, v ktorého obvode sa nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť nachádza,

g) ak je predmetom dražby podnik alebo jeho časť, Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky,

h) ak je predmetom dražby majetok právnickej osoby, ktorej zakladateľom alebo zriaďovateľom je štát, aj orgánu štátu vykonávajúcemu práva zakladateľa, zriaďovateľa, spoločníka alebo člena tejto právnickej osoby,

i) notárovi, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou [(ods. 1 písm. k)].

(6) Ak sa má doručiť oznámenie o dražbe podielovým spoluvlastníkom v bytovom dome alebo spoločenstvu vlastníkov bytov alebo správcovi bytového domu, dražobník môže oznámenie o dražbe doručiť aj vyvesením oznámenia o dražbe na obvyklom mieste v spoločných priestoroch bytového domu. Spoločenstvo vlastníkov bytov alebo správca bytového domu sú povinní na žiadosť dražobníka bezodkladne a bezodplatne oznámenie o dražbe vyvesiť v spoločných priestoroch bytového domu, kde sa predmet dražby nachádza.

(7) Oznámenie o dražbe spolu s dodatkami (§ 18) je dražobník povinný pred začatím dražby vyvesiť vo verejne prístupnej časti objektu, v ktorom sa dražba koná.

(8) 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 (§ 20 ods. 13) je rovnopis oznámenia o dražbe prílohou osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

(9) Dražobník je povinný na žiadosť dlžníka alebo vlastníka predmetu dražby oznámiť výšku pohľadávky s vyčísleným príslušenstvom a nákladmi dražby. Dražobník je oprávnený toto oznámenie neposkytnúť, ak žiadateľ odmietne preukázať svoju totožnosť.

Podľa § 22 ods.:

(1) Opakovaná dražba sa uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom; dražobník v tom prípade nemusí zaistiť nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do desiatich dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyrozumení o zmarení dražby.

(2) Opakovanú dražbu nie je možné vykonať, ak dražobník upustil od dražby alebo ak bola dražba neplatná.

(3) Uzavretie zmluvy o vykonaní opakovanej dražby nie je podmienkou na vykonanie opakovanej dražby, ak ide o majetok štátu alebo územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom orgán štátnej správy alebo územnej samosprávy.

(4) Ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, uverejní dražobník oznámenie o konaní opakovanej dražby s náležitosťami podľa § 17 ods. 1 písm. a) až f) v registri dražieb najmenej desať dní pred začatím dražby. Ak sa oznámenie o dražbe zverejnilo v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3, dražobník v ňom bez zbytočného odkladu zverejní aj oznámenie o konaní opakovanej dražby; na náležitosti oznámenia o konaní opakovanej dražby sa vzťahuje § 17 ods. 1 písm. a) až f). V lehote najmenej desať dní pred začatím opakovanej dražby zašle dražobník oznámenie o opakovanej dražbe aj osobám podľa § 17 ods. 5. Ostatné ustanovenia § 17 sa použijú primerane.

Po vykonanom dokazovaní súd návrh zamietol z týchto dôvodov:

Vo vzťahu k prvej časti petitu aby súd vyslovil, že odporca 1/ ako záložný veriteľ na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XXXXX zo dňa 08.04.2013, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Dolný Kubín dňa 16.04.2013 pod č. V XXX/XX, nie je oprávnený navrhnúť podľa zák. č. 527/2002 Z. z., o dobrovoľných dražbách, vykonanie dobrovoľnej dražby nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k. ú. a obec N. ako pozemok KN C parc. č. XXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 346 m², pozemok KN C parc. č. XXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 114 m², stavba - rodinný dom súp. č. XXX postavený na parc. č. XXX/X, súd návrh zamietol, nakoľko k vydraženiu nehnuteľnosti došlo dňa 20.08.2015 v treťom kole opakovanej dražby a teda v tejto časti v priebehu konania odpadol naliehavý právny záujem na žiadanom určení.

Vo vzťahu k druhej časti, v prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách 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 predmet dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu. Nakoľko v zákonom stanovenej lehote vlastník nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom dražby napadol neplatnosť dražby, súd preskúmal ním namietané skutočnosti a dospel k záveru, že návrh na vyslovenie neplatnosti dražby nie je dôvodný.

A/Navrhovateľ namietal, že do dňa podania žalobného návrhu nebolo navrhovateľovi zo strany odporcu doručené žiadne písomné rozhodnutie odporcu o predčasnom splatení zostatku istiny úveru s príslušenstvom.

Táto skutočnosť sa nepreukázala ako pravdivá, nakoľko podľa listiny zo dňa 07.11.2013 označenej ako výzva na predčasné splatenie úveru banka oznámila navrhovateľovi predčasné splatenie úveru z dôvodu, že tento aj napriek upozorneniam neplnil podmienky úveru. Jednorazové splatenie úveru vo výške 36.874,07 eur s príslušenstvom banka stanovila do 29.11.2013. Navrhovateľ predmetnú výzvu podľa priloženej doručky prevzal dňa 11.11.2013. Navrhovateľ sa teda už dňa 11.11.2013 dozvedel, že banka pristúpila k zosplateniu úveru z dôvodu, že neplnil povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy a úver nesplácal.

B/ Nebolo sporným medzi stranami (čo uviedol sám navrhovateľ), že dňa 27.11.2014 bolo navrhovateľovi doručené Oznámenie o opakovanej dražbe č. zn. XXX/XXXX zo dňa 07.11.2014, ktorým Vedľajší účastník ako dražobník oznámil navrhovateľovi, že sa na nehnuteľnosti dňa 01.12.2014 o 11.20 hod.

koná v BEST WESTERN PLUS Palace Hotel Polom v Žiline opakovaná dražba - 2. kolo dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

V tejto súvislosti namietal, že z ustanovenia § 151l ods. 1 OZ jednoznačne vyplýva zákonná povinnosť záložného veriteľa písomne oznámiť záložcovi (resp. dlžníkovi) začatie výkonu záložného práva. Táto zákonná notifikačná povinnosť záložného veriteľa má zásadný hmotnoprávny význam, pretože až uplynutím 30-dňovej lehoty, ktorá sa počíta odo dňa doručenia tohto oznámenia záložcovi, môže záložný veriteľ pristúpiť k speňaženiu zálohy. Z toho potom logicky vyplýva, že záložný veriteľ nemôže realizovať výkon záložného práva, pokiaľ si nesplní uvedenú zákonnú oznamovaciu povinnosť. Ak záložný veriteľ pristúpi k speňaženiu zálohy bez splnenia tejto oznamovacej povinnosti, všetky právne úkony uskutočnené v rámci realizácie záložného práva sú pre rozpor so zákonom absolútne neplatné právne úkony. Podľa článku 4 bod 4.1 Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 33622 zo dňa 08.04.2013 sa zmluvné strany dohodli, že ak sa porušia podmienky dohodnuté v úverovej zmluve, najmä ak dôjde k dohodnutému finančnému plneniu podľa týchto zmlúv, po predchádzajúcom upozornení záložcu záložným veriteľom je záložný veriteľ oprávnený, aby predal záloh na dobrovoľnej dražbe spôsobom podrobne upraveným v zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Ani skutočnosť neoznámene výkonu záložného práva sa nepreukázala pravdivou, nakoľko oznámenie o výkone záložného práva bolo datované bankou dňa 21.02.2014 a toto bolo doručené Okresnému úradu Dolný Kubín, katastrálny odbor dňa 25.02.2014 a doporučené odporcovi dňa 25.02.2014. Doporučenú zásielku prevzala jeho matka (v tejto súvislosti zákon výslovne neurčuje spôsob doručenia). Predmetom výkonu záložného práva boli nehnuteľnosti na LV č. XXXX, a to rodinný dom č.s. XXX na parcele pozemku KN C XXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 114 m², ako aj pozemok KN-C parc. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 346 m² v celosti a LV č. XXXX pozemky registra E parcela č. XXX o výmere 36 m² v podiele na odporcu pripadajúcom 7/8 -ín. Od oznámenia zosplatnenia úveru 11.11.2013 do oznámenia o výkone záložného práva dňa 25.02.2015 uplynula lehota viac ako 30 dní.

C/ Ďalšou námietkou bolo porušenie ust. § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, pretože nebol doručený znalecký posudok navrhovateľovi do vlastných rúk. V tejto súvislosti súd poukazuje na to, že dňa 11.06.2015 bol odporcovi doručovaný znalecký posudok č. 25/2015 s opakovaným doručením dňa 12.6.2015, zásielka sa vrátila dražobnej spoločnosti dňa 02.07.2015 ako neprevzatá v odbernej lehote. Súd má za to, že pokiaľ dražobná spoločnosť v danom prípade postupovala podľa príslušných ust. § 47 O.s.p. a zásielku, ktorá sa jej vrátila ako neprevzatá v odbernej lehote, považovala za doručenú, neporušila príslušné ustanovenia procesného poriadku. Bolo preukázané, že táto vykonala šetrenie o mieste pobytu navrhovateľa prostredníctvom centrálného registra obyvateľov a iná adresa ako tá, na ktorú bolo doručované zistená nebola. Navrhovateľ hoci preukázateľne už od 11.11.2013 vedel, že banka začala voči nemu výkon záložného práva, s bankou nekomunikoval, neoznámil skutočnosť o svojom pobyte, resp. o adrese, na ktorú mu majú byť doručované zásielky, pričom od začatia výkonu záložného práva do vydraženia nehnuteľnosti dňa 20.08.2015 prešli skoro dva roky. Svoje tvrdenia o nemožnosti prevziať zásielky z dôvodu nezdržiavania sa v mieste bydliska, navrhovateľ nepodložil žiadnymi dôkazmi ani v priebehu konania, keď až na pojednávaní dňa 10.05.2016 právna zástupkyňa uviedla, že v tejto súvislosti zabezpečujú vyjadrenia kolegov navrhovateľa. Vo veci bol návrh podaný dňa 01.12.2014, do pojednávania dňa 10.05.2016 prešlo jeden a pol roka a za túto dobu navrhovateľ nebol schopný zabezpečiť ani jeden dôkaz k tomu, že nemohol z objektívnych dôvodov prevziať jemu adresované písomnosti. Jeho tvrdenia sa potom javia ako účelové. Súd poukazuje, že v tomto prípade sa nejedná o spotrebiteľský úver, podliehajúci režimu zákona o spotrebiteľských úveroch, ale o úver hypotekárny, ktorý sa riadi ustanoveniami zákona o bankách, obchodného a občianskeho zákonníka a preto je aj na samotnom navrhovateľovi konať vo vlastnom záujme s náležitou opatrnosťou tak, aby nebol postihnutý na svojich právach.

D/ Poslednou namietanou skutočnosťou bolo porušenie ust. § 17 ods. 3 zákona, keďže v prípade draženia nehnuteľnosti, a to rodinného domu, zákon vyžaduje, aby oznámenie o začatí výkonu dražby bolo najmenej 30 dní a pri opakovanej dražbe podľa názoru navrhovateľa, nemôže byť táto lehota skrátená na 10 dní, keďže v tomto prípade platí sprísnený režim, vzhľadom na to, že dražením rodinného domu je ohrozené priame bývanie, preto nesúhlasil ani s vyjadrením v tomto smere, že pri opakovanej dražbe už lehota dodržaná nemusí byť. V tejto časti je súd názoru, že oznámenie o dražbe podľa § 17 ods. 3 zákona sa týka len prvej dražby, pri opakovanej dražbe platí lehota podľa § 22 ods. 4, teda 10 dní. Zákonodarca tu prikazuje dražobnej spoločnosti pri opakovanej dražbe dodržať len ustanovenia § 17 ods. 1 písm. a/-f/ a nie § 17 ods. 3. Pokiaľ by mala platiť aj pri opakovanej dražbe rovnaká lehota, táto podmienka by bola súčasťou citovaného ustanovenia. Vychádzajúc z obsahu notárskej zápisnice

č. D D zo dňa 20.08.2015, ak sa dňa 20.08.2015 v BEST WESTWRN PLUS Palace Hotel Polom v Žiline v miestnosti „Biely salónik“ začalo o 11.00 hod. tretie kolo dobrovoľnej dražby v zmysle oznámenia o opakovanej dražbe uverejneného dražobníkom v registri dražieb dňa 24.07.2015, lehota v zmysle ustanovenia § 22 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách bola dodržaná.

Nakoľko sa navrhovateľom tvrdené skutočnosti nepreukázali a iné závažné pochybenia, pre ktoré by dražba mala byť vyhlásená za neplatnú súd nezistil, návrh ako nedôvodný zamietol.

Súd o trovách konania rozhodol podľa § 151 ods. 3 O .s.p., podľa, ktorého v zložitých prípadoch, najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej; ustanovenie § 166 sa nepoužije. Ustanovenia odsekov 1 a 2 platia primerane s tým, že lehota troch pracovných dní plynie od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Dolný Kubín na Krajský súd v Žiline, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 O. s. p.).

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,
- 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.).

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.).