

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 8C/510/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7813212431
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Farkašovská
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2016:7813212431.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava sudkyňou JUDr. Ivetou Farkašovskou v právnej veci žalobcov ad1/ J., nar. XX. XX. XXXX, X. V. XXX, K., ad2/ K., nar. XX. XX. XXXX, X. V. XXX, K., právne zast. JUDr. Hedviga Gallová, advokátka, Čučmianska dlhá 45, Rožňava proti žalovaným ad1/ AKROPOLIS invest, s.r.o., Mostná 13, Nitra, IČO: 36775525, ad2/ 1.konsolidačná, s.r.o., Štefánikova 79, Nitra, IČO: 43987397, ad1/, ad2/ právne zast. JUDr. Miroslav Belica, advokát, Štefánikova trieda 79, Nitra, ad3/ OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO: 31318916, ad4/ J. nar. XX. XX. XXXX, T. XXX, T., o neplatnosť dražby a určenie vlastníckeho práva, takto

rozhodol:

Súd žalobu z a m i e t a.

Náhradu trov konania účastníkom n e p r i z n á v a.

odôvodnenie:

Žalobcovia žalobou podanou na súd dňa 03. 12. 2013 žiadali, aby súd určil, že dobrovoľná dražba zo dňa 15. 10. 2013 vykonaná v priestoroch notárskeho úradu Q., ktorej priebeh bol spísaný do notárskej zápisnice NZ: 36010/2013 NCR1s: 36702/2013, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti evidované na LV č. XXX a to parcely registra „E.“ p.č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 419 m²1, p.č. XXX/XX záhrada o výmere 360 m², rodinný dom č.s. XXX na p.č. XXX/XX, podiely pod B1 v 1/6-ine, pod B2 v 1/6-ine, pod B3 v 4/6-inách, spolu v celosti, k.ú. K. W., obec K. W., okres T., vedené na Správe katastra Rožňava je neplatná. Určuje sa, že vlastníckmi predmetných nehnuteľností sú žalobcovia a to pod B1 v 1/6-ine spoločne, pod B2 v 1/6-ine žalobkyňa ad2/ a pod B3 v 4/6-inách žalobkyňa ad2/. Žalobcovia v žalobe uviedli, že dňa 25. 06. 2001 si zobrali od žalovaného ad3/ (OTP Banka) hypotekárny úver vo výške 447 942,-Sk (14 852,44 Eur). Na zabezpečenie úveru bolo zriadené záložné právo na nehnuteľnosť, ktorá bola vo vlastníctve žalobcov. Žalovaný ad3/ postúpil pohľadávku voči žalobcom vo veci samej na žalovaného ad1/, ktorý poveril vymáhaním predmetnej pohľadávky žalovaného ad2/, ktorý sa zaoberá vymáhaním pohľadávok. Žalovaný ad2/ následne pristúpil k vymáhaniu pohľadávky, ktorú listom zo dňa 08. 03. 2013 vyčíslil sumou 19 859,02 Eur a listom zo dňa 25. 03. 2013 upresnil výšku pohľadávky na sumu 20 242,80 Eur, z ktorej sumy je istina vo výške 14 649,15 Eur, úroky vo výške 273,04 Eur, úroky z omeškania vo výške 327,27 Eur, poplatky a pokuty vyplývajúce zo zmluvy vo výške 2 210,2856 Eur a náklady a odmena dražobnej spoločnosti vo výške 2 783,05 Eur. Žalobcom Zmluva o postúpení pohľadávky doručená nebola. Žalobcovia dňa 16. 04. 2013 pod tlakom hrozby výkonu záložného práva odpísali Dohodu o splátkach s veriteľom pohľadávky - žalovaným ad1/ a to na dlžnú sumu spolu 20 337,20 Eur s tým, že veriteľ určí na vyplatenie dlžnej sumy lehotu 60 dní v troch splátkach vo výške prvej splátky 5 500,-Eur, druhej a tretej splátky vo výške po 7 418,46 Eur. Celá dlžná suma mala byť vyplatená najneskôr do 17. 06. 2013 pod hrozbou zmluvných pokút vo výške po 338,96 Eur za každú omeškanú splátku. Žalobcovia dňa 17. 04. 2013 vyplatili prvú splátku vo výške 5 500,-Eur, avšak ďalšie splátky už nevedeli zaplatiť. Skutočnosť, že táto dohoda bola podpísaná zo strany žalobcov pod

nátlakom potvrdzuje e-mailová komunikácia s pracovníčkou veriteľa pani M.: „V prílohe Vám zasielam zmluvu, ktorá zohľadňuje vyššie uvedené zmeny. Zmluva bude podpísaná iba v tom znení ako Vám ju posielame, inak podpísaná nebude. Ak to nebude Vami podpísané fyzicky u nás v kancelárii na Q. do stredy, pokračuje vo výkone dražby. S pozdravom J..“. Následne žalovaný ad1/ ako navrhovateľ dobrovoľnej dražby, prostredníctvom žalovaného ad2/ ako dražobníka pristúpil k uplatneniu záložného práva k založenej nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov a k začatiu jeho výkonu a tak žalovaná ad4/ J. sa na dobrovoľnej dražbe konanej dňa 15. 10. 2013 stala vlastníčkou nehnuteľností v k.ú. K. W. LV č. XXX a to parcely registra „C“ p.č. XXX/XX. zastavaná plocha a nádvorie o výmere 419 m², p.č. XXX/XX záhrada o výmere 360 m², rodinný dom č.s. XXX na p.č. XXX/XX, podiely pod B1 v 1/6-ine, pod B2 v 1/6-ine, pod B3 v 4/6-inách, spolu v celosti. Žalobcovia mali na predmetné nehnuteľnosti v časti C „Tarchy“ na LV č. XXX, k.ú. K. W. vyznačenú ťarchu v prospech OTP banky, Slovensko a.s. a následne na nového veriteľa - žalovaného ad1/ a to titulom Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ZZ1 k úverovej zmluve č. 002/5007/2004 zo dňa 25. 06. 2004. Napriek skutočnosti, že žalobcovia predmetný úver splácali v dohodnutých mesačných splátkach vo výške 108,-Eur mesačne a to pravidelne od roku 2004 do 14. 02. 2012 mali zaplatenú dlžnú sumu vo výške 8 659,55 Eur, žalovaný ad3/ previedol svoju pohľadávku na žalovaného ad1/, pričom vyčíslil dlžnú sumu vo výške 14 649,15 Eur, ktorá suma nezodpovedala zvyšnej časti dlžnej sumy. Nový veriteľ pohľadávky agresívnym spôsobom a to prostredníctvom žalovaného ad2/ začal vymáhať svoju pohľadávku a žalobcovia už v bezmocnosti nevedeli argumentovať a len nečinne sa prizerali na ničím neodôvodnený nárast ich dlžoby až na sumu 20 337,20 Eur. Napriek snahe žalobcov o úhradu dlhu v splátkach a vyplatenej sume 5 500,- Eur, žalovaný ad1/ prostredníctvom žalovaného ad2/ začal výkon záložného práva predajom založenej nehnuteľnosti čím jednoznačne deklarovali svoj jediný cieľ a to odpredaj predmetnej nehnuteľnosti. Žalobcom písomne oznámené nebolo ani oznámenie o čase konania ohliadky domovej nehnuteľnosti, ani o termíne dražby, ani cenové ohodnotenie ich nehnuteľnosti, ktorá cena ani nezodpovedá obvyklej cene obdobných nehnuteľností na danom mieste a v danom čase a nakoniec ani výška ich pohľadávky voči veriteľovi nebola ku dňu konania dražby upresnená. Žalobcovia mi úver vo výške 14 852,44 Eur a ku dňu 17. 04. 2013 mali splatených 14 159,-Eur. Konaním žalovaných ad1/, ad2/ boli žalobcovia ukrátení na svojich právach a konanie žalovaných ad1/, ad2/ sa jednoznačne prieči dobrým mravom. Žalobcovia majú zato, že Zmluva o zabezpečení záväzku dlžníka zo dňa 25. 06. 2004 svojim účelom odporuje zákonu a je taktiež v rozpore s dobrými mravmi. Je predsa nemysliteľné a spoločensky nežiadúce, aby na základe takéhoto právneho úkonu a následne dobrovoľnej dražby došlo platne k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a preto sa javia tieto právne úkony absolútne neplatné v zmysle § 37 ods. 1 a § 39 Občianskeho zákonníka, navyše keď dlh žalobcov bol ku dňu konania dražby takmer úplne splatený. Poukázali na zásadu platnú pri prevodoch nehnuteľností, podľa ktorej nikto nemôže previesť viac práv než má sám, v prípade ak je neplatný právny úkon, je neplatný aj prevod nehnuteľnosti a to bez ohľadu na dobromyseľnosť osoby na strane nadobúdateľa, ktorá je vzhľadom na všetky skutkové a právne okolnosti vylúčená. Navyše ani existencia platnej zmluvy medzi prevodcom a nadobúdateľom nemôže v zmysle vyššie uvedenej zásady spôsobiť prevod vlastníckeho práva na nadobúdateľa ak prevodca sám nebol vlastníkom alebo ak neexistuje výslovne zákonné ustanovenie, ktoré by ustanovovalo opak (napr. § 446 Obch. zákonníka, § 486 Občianskeho zákonníka, § 93 ods. 3 zákona o konkurze a reštrukturalizácii a pod.). Niet žiadneho dôvodu, prečo by sa zásada „nemo plus iuris“ nemala vzťahovať aj na inštitút „dobrovoľnej dražby“, ktorá má jednoznačne zmluvnú povahu. Dobrovoľná dražba, ktorej navrhovateľom nie je skutočný vlastník je konaním, ktoré sa vedie absolútne mimo vôle a bez pričinenia skutočného vlastníka, bez akejkoľvek predbežnej kontroly súdu alebo iného orgánu verejnej moci, výlučne pod kontrolou dražobníka, ktorý je súkromno-právnym subjektom vykonávajúcim svoju činnosť ako podnikanie, teda za účelom dosiahnutia zisku, čo je nezlučiteľné s ústavnou zásadou rovnosti všetkých subjektov v právach (čl. 12 ods. 2 ústavy SR), t.j. aby mohlo konanie určitých subjektov zasahovať do právneho postavenia tretej osoby, bez jej súhlasu. Čl. 20 ods. 1 Ústavy SR zaručuje každému právo vlastníť majetok a každému vlastníkovi rovnaký obsah a ochranu jeho vlastníckeho práva. Podľa konštantnej judikatúry Ústavného súdu SR toto ustanovenie nezaručuje právo nadobúdať určitú konkrétnu vec do vlastníctva, ale zaručuje naopak každému, kto v súlade s právnym poriadkom určitú konkrétnu vec do vlastníctva nadobudol, že svoje vlastnícke práva stratí opäť iba v súlade so zákonom. V zmysle § 21 ods. 2 z.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách sa žalobcovia v zákonnej 3 mesačnej lehote domáhajú určenia neplatnosti dražby, pretože boli touto dražbou dotknutí na svojich právach. Žalobcovia žiadajú súd, aby ako predbežnú otázku posúdil platnosť Zmluvy o úvere zo dňa 25. 06. 2004, Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 25. 06. 2004, Zmluvu o postúpení pohľadávky, Dohodu o splátkach zo dňa 16. 04. 2013, ktoré sa javia ako neplatné v zmysle § 39 OZ pre rozpor s dobrými mravmi, nakoľko obsahujú množstvo neprijateľných zmluvných podmienok, napr.

(úroková sadzba, zmluvná pokuta, zabezpečenie úveru), v dôsledku ktorých sú žalobcovia pre rovnaké porušenie zmluvných podmienok, t.j. omeškanie s platením splátky úveru, postihnutí viacerými spôsobmi a to: úrokmí z omeškania v nevyčísliteľnej výške, zmluvnými pokutami, ktorých výška už prevyšuje istinu úveru, výkonom záložného práva na nehnuteľnosti žalobcov, čo je úplne v rozpore s § 3 OZ a čo je možné považovať za šikanózný výkon práva a čo je v rozpore aj so smernicou EU č. 93/13/EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách. Žalobcovia majú za to, že neprimerane vysoké sankcie z dlžnej sumy úveru predstavujú nekalú zmluvnú podmienku spôsobujúcu neplatnosť Zmluvy o úvere a následne je neplatná aj Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti žalobcov zo dňa 25. 06. 2004, nakoľko má akcesorickú povahu vo vzťahu k Zmluve o úvere a preto nebolo možné uskutočniť výkon záložného práva záložného veriteľa na dobrovoľnej dražbe dňa 15. 10. 2013. Naliehavý právny záujem žalobcov na určení neplatnosti dobrovoľnej dražby je daný tým, že žalobcovia stratili vlastnícke právo k domovej nehnuteľnosti, v ktorej bývali a užívali ju aj na svoju podnikateľskú činnosť a to z dôvodu ich údajného dlhu z titulu Zmluvy o hypotekárnom úvere a to bez skúmania existencie skutočného dlhu, bez skúmania neprijateľných zmluvných podmienok v zmluvách a to súdom alebo nezávislým orgánom. Bez určenia platnosti dobrovoľnej dražby sa stáva právne postavenie žalobcov neisté a navyše dlh žalobcov, v dôsledku ktorého bol podaný návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby, bol vyčíslený navrhovateľom dražby - žalovaným ad1/ bez skúmania neprijateľných zmluvných podmienok súdom, resp. iným nezávislým orgánom. Po spočítaní istiny úveru a sankcií, neprijateľných zmluvných podmienok, ktoré jednotlivé písomnosti obsahujú, samotná istina sa zo sumy 14 852,42 Eur navýšila na sumu 35 189,64 Eur, čo je viac ako o 100%.

Žalovaný ad1/ uviedol, že dňa 15. 02. 2013 uzatvorila spoločnosť AKROPOLIS invest s.r.o., IČO: 36775525, Mostná 13, Nitra (ďalej v texte len ako „Prednostný záložný veriteľ“) a OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava (ďalej len ako „Pôvodný veriteľ“ alebo žalovaný ad3) zmluvu o postúpení pohľadávky, ktorej predmetom boli pohľadávky zo Zmluvy o hypotekárnom úvere č. 002/5007/04HU zo dňa 25. 06. 2004 a zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ZZ1 k ÚZ č. 002/5007/04HU zo dňa 25. 06. 2004, ktorou bol úver zabezpečený (ďalej len ako „Zmluvy“). Postúpenie pohľadávky bolo dňa 15. 02. 2013 oznámené Pôvodným veriteľom dlžníkovi K. W., Q. (ďalej ako „Dlžník“) a spoludlžníkovi J. (ďalej ako „Spoludlžník“), veriteľom sa teda stala spoločnosť AKROPOLIS invest s.r.o. Nakoľko dlžníci neplnili svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmlúv riadne a včas, pristúpila spoločnosť AKROPOLIS invest s.r.o. dňa 27. 02. 2013 k výkonu záložného práva a to postupom podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zák. č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej ako „ZoDD“). V ten istý deň bola uzatvorená zmluva o vykonaní dražby s dražobnou spoločnosťou 1. Konsolidačná spol. s r.o., IČO: 43987397, Štefánikova 79, Nitra (ďalej ako „Dražobník“) a nie dohoda o vymáhaní pohľadávky ako tvrdia žalobcovia, ktorej predmetom bolo vykonanie dražby pri výkone záložného práva. Jednalo sa o dražbu nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Rožňava, Katastrálnom odbore, pre obec K. W., k.ú. K. W., zapísanej na LV č. XXX ako rodinný dom so súp.č. XXX na parc. reg. C číslo XXX/XX, parcela registra E. parc.č. XXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvorie, výmera 419 m², parcela registra E., parc.č. XXX/XX, druh pozemku záhrady, výmera 360 m². Dlžníci už od podania návrhu na vydanie predbežného opatrenia vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 4C/480/2013 opisujú priebeh rozhodných skutočností od začatia výkonu záložného práva až po jeho skončenie dobrovoľnou dražbou, neúplne a nepresne, pričom nimi prezentované skutočnosti sú subjektívne upravované s cieľom navodiť stav nelegálnosti. K informáciám od žalobcov týkajúcich sa Dohody o plnení dlhu v splátkach uzatvorenej dňa 16. 04. 2013 s dlžníkmi uvádza spoločnosť AKROPOLIS invest s.r.o., že sa jednalo o čisto ústretový krok vyplývajúci z pochopenia pre „existenčnú a rodinnú“ situáciu dlžníkov, pretože kvôli ich ochote „spolupracovať“ bol pozastavený výkon záložného práva. Spoločnosť má totiž v prvom rade vždy záujem o bezkonfliktné vyriešenie situácie s dlžníkom, avšak komunikovania a vyjednávania o dohode prostredníctvom J. tlmočené stanovisko, ktorým im bolo odkázané, že ak nebude Dohoda podpísaná v nezmenenom znení do piatich dní, tak dôjde k uplatneniu legálneho nároku Prednostného záložného veriteľa, čo žalobcovia mylne považovali (alebo stále považujú) za nátlak, pričom táto Dohoda zohľadňovala zmeny vyžadované Dlžníkmi. Dohoda o splátkach bola vypracovaná právnym zástupcom W., bola na jej požiadanie viac krát modifikovaná a predstavovala v tom čase zhodnú vôľu oboch strán na vyriešení veci, pričom výšku dohodnutých splátok bola p. W. podľa vlastného vyhlásenia schopná a ochotná plniť. Sankcie za omeškanie boli taktiež dohodnuté a primerané výške zabezpečovaného záväzku. Tvrdenie žalobcov o podpísaní dohody pod tlakom výkonu záložného práva a o agresívnom spôsobe vymáhania ich dlhu pôsobí urážlivo voči žalovanému ad1/, ale vo svetle chronológie humorne zároveň. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dňa 27. 02. 2013, podpis dohody o splátkach zo dňa 15. 04. 2013, pričom

konateľ sa s p. W. stretol osobne jediný krát a zvyšok komunikácie prebiehal cez telefón a e-mail. V prípade, že by sa súd stotožnil s argumentáciou žalobcov na podporu svojich tvrdení žalovaný ad1/ uvádza, že hrozba sankcie za nesplnenie dohodnutých podmienok však nie je nátlakom, ale len využitie možnosti postupovať zákonom aprobovaným spôsobom. Vyššie uvedené potvrdil svojim rozsudkom sp. zn. 29 Odo 615/2000 aj Najvyšší súd ČR dňa 21. 11. 2002, keď judikoval, že „vyhrážka veriteľa, že nechá dlžníkov trestne stíhať nie je protiprávnou vyhrážkou, pretože ide o legálny postup.“ K tomuto výkladu sa prikláňa aj právna teória a teda uzatvorenie Dohody s Dlžníkmi nemožno vnímať ako „nátlak“. Po splnení prvej splátky dňa 17. 04. 2013 však Dlžníci nedodržali dohodnutý splátkový kalendár. Avšak, aj keď sa Dlžníci dostali do omeškania s plnením dlhu podľa Dohody, tak ešte stále im bolo umožnené plniť dlžnú sumu v dohodnutých splátkach. Túto možnosť Dlžníci z vlastnej vôle nevyužili a preto sa nakoniec pokračovalo vo výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby. O neprejavenej benevolencii voči Dlžníkom v tomto ohľade svedčí aj to, že začatie výkonu záložného práva bolo oznámené dňa 27. 02. 2013, omeškanie žalobcov nastalo 18. 05. 2013, ale k samotnej realizácii dobrovoľnej dražby došlo až 15. 10. 2013, pričom celý dlh Dlžníkov mal byť podľa Dohody uhradený už 17. 06. 2013. Dlžníkom bola teda poskytnutá možnosť splniť ich záväzok ešte štyri mesiace po porušení Dohody, čo odporuje tvrdeniu žalobcov, že jediným cieľom bol odpredaj ich nehnuteľnosti. Žalovaný ad1/ poukázal aj na fakt, že ak dlžníci s takouto „pravidelnosťou“ dodržiavali aj mesačné splátky dohodnuté s pôvodným veriteľom (žalovaným ad3), tak by nemali byť prekvapení nárastom dlžnej sumy o úroky z omeškania a sankcie. Žalobcovia vo svojom návrhu vypočítali svoj dlh z úveru, je vo výške 14 852,44 Eur, pričom podľa nich mali ku dňu 17. 04. 2013 uhradených sumu vo výške 14 159,-Eur so započítaním prvej splátky podľa Dohody vo výške 5 500,-Eur). Zmluva o úvere je podľa § 261 ods. 6 písm. d, zák.č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov tzv. absolútnym obchodom a teda podlieha tomuto zákonu bez ohľadu na povahu účastníkov záväzkového vzťahu a to aj keby jeden z nich bol spotrebiteľ. Ďalej podľa § 497 Obchodného zákonníka sa dlžník zaväzuje zaplatiť za poskytnuté peňažné prostriedky úroky, čo Dlžníci vo svojom návrhu vôbec nezohľadnili. Taktiež zaplatiť za poskytnuté peňažné prostriedky úroky, čo Dlžníci vo svojom návrhu nezohľadnili. Taktiež neprihľadli na zákonný úrok z omeškania z dobu, kedy boli s plnením v omeškani. Podľa § 151 ods. 3 zák.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, má záložný veriteľ voči záložcovi (v tomto prípade Dlžníkom) právo na úhradu vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva, pričom túto sumu Dlžníci taktiež nezohľadnili vo svojich „výpočtoch“. Výsledná pohľadávka s príslušenstvom je teda rozhodne vyššia ako 14 852,44 Eur, avšak žalovaný ad1/ vôbec nerozumie tomu, ako Dlžníci dospeli k sume 35 189,64 Eur, ktorá má podľa ich predstavovať „len samotnú istinu“. Podľa týchto kalkulácií by mohlo ísť o konanie, ktoré sa prieči dobrým mravom, avšak tieto výpočty Dlžníkov sú nepravdou, ktorú je možné vyvrátiť. K samotnému vyčísleniu dlžnej sumy, na ktoré Dlžníci poukazujú, ako na veľmi premenlivé, uvádza žalovaný ad1/, že predmetné vyčíslenie sa vždy vykonáva k určitému dátumu, najmä z dôvodu vypočítania úrokov a teda v dvoch vyčísleniach vykonaných behom jedného dňa, môže byť rozdiel aj niekoľko tisíc Eur (s ohľadom na výšku pohľadávky), keďže jedno vyčíslenie môže od toho druhého odlišovať dátum požadovaného vyčíslenia v rozmedzí niekoľkých rokov. Toto však v žalobnom návrhu nebolo nielen zohľadnené, ale ani spomenuté. Dlžníci ďalej namietajú porušenie ZoDD a to, že im nebolo doručené oznámenie o čase konania obhliadky nehnuteľnosti, termín dražby, cenové ohodnotenie nehnuteľnosti a že im nebola upresnená výška ich pohľadávky ku dňu dražby. K tomuto žalovaný ad1/ uvádza, že ani jedno z týchto tvrdení sa nezakladá na skutočnosti. Všetky povinnosti, vyplývajúce Dražobníkovi alebo Prednostnému záložnému veriteľovi zo ZoDD alebo Občianskeho zákonníka, boli riadne splnené a je možné ich bez väčších ťažkostí preukázať a to, že Dlžníci zámerne nepreberali poštové zásielky, nie je porušenie zákonných ustanovení na strane Dražobníka alebo Prednostného záložného veriteľa. Žalovaný ad1/ by týmto ešte chcel poukázať na to, že už v Dlžníkovom návrhu na vydanie predbežného opatrenia, bolo namietané, že Dlžníkom neboli doručované stanovené písomnosti, avšak samotný Dlžník v návrhu kontroverzne priznal, že jemu adresované písomnosti od Dražobníka nepreberal. Ako ďalší príklad postupu žalovaného ad1/ a Dražobníka pri výkone záložného práva je možné uviesť Dražobníckove zasielanie výziev na ocenenie nehnuteľnosti. Celkovo ich bolo Dlžníkom zaslaných totiž niekoľko. Prvá výzva na ocenenie bola zaslaná dňa 27. 02. 2013 (nekonalo sa z dôvodu prejavenej záujmu o plnenie dlhu v splátkach) s dátumom 22. 03. 2013, druhá výzva na ocenenie bola zaslaná dňa 04. 06. 2013 s dátumom 26. 06. 2013 a tretia výzva na ocenenie bola zaslaná dňa 21. 06. 2013 s dátumom oceňovania stanoveným na 15. 07. 2013, pričom návšteva znalca a získanie podkladov pre vypracovanie znaleckého posudku (ZZP) prebehlo až 24. 07. 2013, keďže ako uviedol Dlžník v e-mailovej komunikácii, ktorú má žalovaný ad1/ k dispozícii, v termíne tretej výzvy na ocenenie boli v nehnuteľnosti ubytovaní hostia a požiadal Dražobníka o odklad návštevy znalca, aby počas svojho pobytu neboli rušení. Preto sa

následná návšteva znalca uskutočnila po ústnej dohode medzi Dlužníkmi a Dražobníkom (so súhlasom Prednostného záložného veriteľa) až 24. 07. 2013 a nie 15. 07. 2013 ako bolo uvedené v poslednej výzve na ocenenie, čo zase dokazuje empatický prístup voči Dlužníkom. Podľa § 21 ods. 2 vety prvej ZoDD: „v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby“. Dôležité v tomto prípade je to, že má ísť o porušenie ustanovení zákona NS SR č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov, tak môže osoba, ktorá bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd o určenie neplatnosti dražby, avšak žalobcovia vo svojom návrhu nedokázali žiadne porušenie ustanovení predmetného zákona a teda nie s splnené zákonom stanovené predpoklad, aby súd rozhodoval o neplatnosti dobrovoľnej dražby. Okrem toho nie je dôvod určovať vlastnícke právo k nehnuteľnosti, pretože podľa § 27 ods. 1 vety prvej ZoDD sa vlastníkom nehnuteľnosti stala ku dňu udelenia príklepu vydražiteľka J. (žalovaná ad4/), čo potvrdzuje aj aktuálny list vlastníctva. Žalobcovia sa domáhajú ochrany ako spotrebiteľa, pričom zo skutkového stavu vyplýva, že už dňa 18. 12. 2002 vydal Okresný úrad v Rožňave pod číslom SP-2002/04664-005-PO, právoplatným dňa 20. 12. 2002, ktorým bola povolená „Zmena užívania rodinného domu v K. W. súp.č. XXX na ubytovaciú pohostinskú prevádzku“, teda na podnikanie a teda je zrejme, že úver použili na svoju podnikateľskú činnosť. Taktiež o finančnej spoľahlivosti žalobcov svedčí aj fakt, že ku dňu dražby bolo voči nim vedených 19 exekučných konaní.

Žalovaný ad3/ uviedol, že ako veriteľ uzatvoril dňa 25. 06. 2004 so žalobcami ad1/, ad2/ ako dlžníkmi Zmluvu o hypotekárnom úvere č. 002/5007/2004, v zmysle ktorej žalovaný ad3/ poskytol žalobcom hypotekárny úver vo výške 447 942,-Sk (14 852,44 Eur). Návratnosť úveru bola zabezpečená Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 25. 06. 2004, uzavretej medzi žalovaným ad3/ ako záložným veriteľom a žalobcami ad1/, ad2/ ako záložcami, ktorej predmetom bolo zriadenie záložného práva na nehnuteľnosti zapísané na V č. XXX, k.ú. K. W., okres T., obec K. W., Správa katastra Rožňava vo vlastníctve žalobcov ad1/, ad2/. Predložil súdu prehľad splácania úveru, z ktorého vyplýva, na čo bola suma uhradená zo strany žalobcov zaúčtovaná. Taktiež z uvedeného prehľadu vyplýva, že žalobcovia od roku 2008 nespĺcali úver pravidelne, navyše podotýka, že žalobcovia mali v zmysle Zmluvy o úvere povinnosť uhrádzať nielen istinu, ale aj v zmluve dojednaný bežný úrok a v prípade nespĺcania úveru riadne a včas boli žalobcovia povinní uhrádzať aj úroky z omeškania a poplatky. Výpočet, ktorý použila právna zást. žalobcov považuje za nesprávny, keďže nie je možné od sumy poskytnutého úveru odpočítať úhrady klienta - takmer každá platba bola ešte ďalej rozúčtovaná okrem istiny aj na úroky alebo úroky z omeškania, či poplatky. Žalobcovia uhradili poslednú splátku 14. 02. 2012 a až do dňa postúpenia pohľadávky nezrealizovali žiadnu úhradu.

Na pojednávaní dňa 14. 05. 2015 právna zást. žalobcov uviedla, že aj v návrhu je uvedené, že sa predmetná zmluva u žalobcov navýšila o 100 % a preto ju považuje v tejto časti za neplatnú, pretože obsahuje neprijateľné podmienky a je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľov. Neprijateľnosť vidí v časti dohody o sankciách, pretože v zmluve sa dohodli dvojnásobné úroky, pretože sa dohodli sankčné úroky na úroky, taktiež považuje za neprijateľnú aj zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť, pretože bola jednostranne dohodnutá len zo strany banky a účastníci boli donútení ju podpísať, pretože to bola nevyhnutná súčasť zmluvy o úvere, bez nej by nebol tento úver poskytnutý. Ďalšia neprijateľná podmienka je v tom, že museli žalobcovia poistiť dom, lebo to bola tiež podmienka zo strany banky, pretože to poistenie muselo byť podľa podmienok určených bankou.

Zást. žalovaného ad3/ uviedol, že zmluva o hypotekárnom úvere bola uzavretá štandardne v súlade s právnymi predpismi SR. Taktiež namietá to, že by výška úrokov, aj sankčných úrokov bola v neprímernej výške v tomto prípade. Tiež je štandardným postupom, že pri poskytnutí hypotekárneho úveru dochádza k uzavretiu záložnej zmluvy na predmetnú nehnuteľnosť, nepodpísanie takejto zmluvy by mohlo viesť k neposkytnutiu úveru, no klient nie je nútený k podpisu takejto zmluvy.

Žalobkyňa ad2/ vypovedala, že pri podpise zmluvy v pobočke T. pracovníkom, ktorý zmluvu za banku uzatváral, jej bolo povedané, že úrok bude pohyblivý, no ona si nemyslela, že v tej zmluve sú 3-násobné sankcie, ktorými bude postihovaná. Zaplatila poplatok za poskytnutie úveru, otvorila si dva účty, jeden úverový, jeden bežný, lebo takto to požadovali pri podpise zmluvy. Musela uzavrieť novú poisťku s tým, že dom už mala poistený v inej poisťovni. Nie je si istá, či táto poisťka nebola vinkulovaná v prospech tohto úveru a to bola ďalšia zábezpeka pre banku. Z celej rodiny bola zamestnaná len ona ako živnostník, podnikateľ, takže to splácala len ona, splácala podľa tejto zmluvy 8,5 roka pravidelne, keď sa aj dvakrát dostala do omeškania, po dohode s pracovníkom banky sa dohodla o doplatení. Myslela si, že keď je

záložné právo zriadené v prospech banky, nie že banka odpredá túto pohľadávku nejakej nebankovej spoločnosti bez toho, aby ju o tom upovedomila. Z celej rodiny pracovala len ona, živila 2 školou povinné deti a nezamestnaného manžela, takže dostala sa do finančnej tiesne. Kontaktovala banku koncom roka 2012 a chcela sa dohodnúť na nejakom splátkovom kalendári, čo sa týka omeškaných splátok. Riešila to telefonicky s pracovníkom v ústredí v A., myslí si, že vtedy jej povedal, že na výšku omeškaných splátok musí zaplatiť dlžnú sumu v dvoch splátkach alebo naraz, tiež ju upozornil na to, že všetky jej splátky sa započítajú na nezaplatené predchádzajúce sumy. V tom čase naozaj nemohla úver splácať tak ako sa zaviazala. Niekedy v marci 2013 ju kontaktoval konateľ žalovaného ad1/ V., ktorý jej povedal, že dlhuje jeho spoločnosti 19 000,-Eur, čo potom jej aj doručil e-mailom, kde táto suma bola uvedená, ale nebolo položkovite rozpísané, čo je istina, úroky, ďalšie náklady, keďže tu ide o dom zdedený po jej rodičoch a bol jediným zdrojom príjmu, nechcela oň prísť, ale chcela sa dohodnúť na splátkovom kalendári, s čím on nesúhlasil. Táto komunikácia prebehla telefonicky. Potom sa jej ozvala p. B., pracovníčka dražobnej spoločnosti, ona sa až vtedy dozvedela, že v marci 2013 uzavrel žalovaný ad1/ so žalovaným ad2/ zmluvu o vykonaní dražby. Dozvedela sa aj, že banka odpredala žalovanému ad1/ pohľadávku za sumu 14 600,-Eur, pričom výška poskytnutého úveru bola 14 800,-Eur. Ona si vypočítala, že zaplatila za ten čas, čo splácala úver skoro 9 000,-Eur, presne 8 950,-Eur, takže si myslím, že to, že jej banka poskytla úver, mala týmto zhojené. Bola potom v telefonickom kontakte aj prostredníctvom e-mailu, aj sms s p. B., no nejako sa nedohodli, lebo oni chceli, aby zaplatila aj odmenu znalca, cestovné náklady s tým, že tento jej dlh sa úročil každý deň, takže kontaktovala veriteľa p. V., aby sa pozrel na postup dražobnej spoločnosti. On to s právnikom upravil, no bolo to v jej neprospech, lebo suma narástla na 21 000,-Eur. Bolo jej povedané, že musí ísť do N. a fyzicky podpísať splátkový kalendár. Chcela dom po rodičoch zachrániť, bola aj v strese, tak splátkový kalendár podpísala. Potom ju kontaktovala p. B. z dražobnej spoločnosti, ktorá jej povedala, že posielajú znalca, ktorého vybrali, ona znalca aj pustila do nehnuteľnosti, umožnila mu, aby mohol urobiť ZP. K výške ohodnotenia ZP uviedla, že dvojpodlažný dom na takom mieste nemôže stáť 36 000,-Eur. Je to nízka suma. Jej napriek tomu, že žiadala ZP aj od dražobnej spoločnosti, aj od znalca, nebol poskytnutý, výšku ohodnotenia sa dozvedela len telefonicky od znalca a keď sa pýtala, prečo bol takto ohodnotený, povedal, že ZP bol robený na objednávku, nevie, čo tým myslel. Chce sa vyjadriť k vyjadreniu práv. zást. žalovaného ad1/, ktorý vo vyjadrení zo dňa 17. 02. 2014 ju očierňuje, uvádza, že mala 19 exekučných konaní a ďalej uvádza, že bola povolená zmena užívania rodinného domu na ubytovacu pohostinskú prevádzku, teda na podnikanie a je zrejme, že úver použili na podnikateľskú činnosť, vyjadruje sa k finančnej nespoľahlivosti žalobcov. Dozvedela sa, že vydražiteľ nie je pravým záujemcom o túto nehnuteľnosť. Existujú také náznaky od vykonania dražby, nemá o tom dôkazy. Naznačuje to, že ide o špekulatívnu kúpu nehnuteľnosti. Žalovaná ad4/ menila zámery, čo sa týka domu, lebo v utorok nehnuteľnosť vydražila, v stredu povedala, aby čím skôr odišla, potom sa chcela stretnúť a pri stretnutí najprv hovorila, že chcú bývať na dedine, potom hovorila, že môže zostať v nehnuteľnosti, aby ukončila podnikanie a platila nájom. Tak isto žalovaná ad4/ tvrdí, že touto žalobou a svojim správaním im bráni v čerpaní nejakých prostriedkov z eurofondov. Chcela by, aby súd posúdil, či je možné, aby zaplatila banke na istine za celý čas 200,-Eur, keďže úver bol 14 800,-Eur a predaná pohľadávka 14 600,-Eur a či je štandardné a bežné s právnymi predpismi, že banka predá pohľadávku nebankovej spoločnosti, pričom si zistila, že konateľ v tejto spoločnosti figuruje ešte v 13 ďalších s.r.o. Chce poukázať na to, že si zistila, že cena nehnuteľnosti v čase vypracovania ZP mohla byť okolo 60 000,-Eur, to si zistila z toho, ako boli v tom čase odpredávané podobné nehnuteľnosti v lokalite, takže naďalej namieta ZP, ktorý bol podaný v tejto veci. Poukazuje na nekorektný spôsob aj zo strany banky, keď ju nekontaktovala pred odpredaním pohľadávky, pričom tvrdia, že táto skutočnosť jej bola poštou oznámená, táto skutočnosť jej nebola oznámená, myslí, že ju mali nejakým spôsobom kontaktovať pred takýmto vážnym postupom z ich strany. Ako uviedla, že dom zdedila po rodičoch, ona tam mala prechodný pobyt, jej brat mal trvalý pobyt. Nie je možné, aby sa po týchto skutočnostiach, ktoré uviedla, poprelo jej vlastnícke právo k tejto nehnuteľnosti. Chce poukázať na to, že zo strany žalovanej ad4/ boli aj po vydaní predbežného opatrovania vylamované zámky, odpojené od elektriny, ona bola ňou 3-4 mesiace atakovaná, svedčí to o špekulatívnom postupe vydražiteľky, aj dražobnej spoločnosti. Zmluva jej bola predložená už predtlačenu formou, myslí, že pred podpisom tejto zmluvy musela u notára podpísať záložnú zmluvu a tiež jej nebol hypotekárny úver poskytnutý v takej výške ako žiadala. Po uzavretí splátkového kalendára zaplatila 5 500,-Eur v máji 2013. Nakoniec na základe toho splátkového kalendára, keď každá splátka bola sankcionovaná vo výške 5 % fixná suma pri omeškaní splátky, tak nakoniec dlžná suma sa vyšplhala na 24 000,-Eur. Keď sa dostala do omeškania s platením splátky na základe splátkového kalendára, tak jej povedali, že pošlú znalca a myslí aj 2-krát vytýčili nejaký termín dražby.

Právna zást. žalobkyne ad2/ uviedla, že ako bolo neskôr zistené už po postúpení pohľadávky, hneď došlo k dohode s dražobnou spoločnosťou, keď všetky kroky smerovali k tomu, aby bola nehnuteľnosť predaná na dražbe, teda aj splátkový kalendár, ktorý bol žalobkyňi ponúkaný bol nastavený likvidačne tak, aby nemohla tieto splátky plniť. Poukázala na čl. 2 ods. 2 predmetnej zmluvy, kde túto časť zmluvy považuje za neplatnú a tiež považuje za neplatné a neprijateľné ďalšie podmienky v zmluve, o ktorých už hovorila. Poukázala na to, že všetci zo zúčastnených sú klientmi OTP banky, čo je zaujímavá skutočnosť.

Zást. žalovanej ad3/ uviedla, že pokiaľ žalobkyňa uviedla, že pri podpise zmluvy si musela u nich zriadiť dva účty a to úverový a bežný účet, tak úverový účet je pre potreby banky, ide o interný účet banky a čo sa týka zriadenia bežného účtu, je len odporúčaný klientom pre jednoduchšie evidovanie platieb. Čo sa týka oznámenia o postúpení pohľadávky, keď žalobkyňa tvrdí, že jej to nebolo oznámené, banka jej takéto oznámenie doručovala, no žalobkyňa nepreberala poštu, čo je zdokladované. Ďalej uviedla, že banka má právo postúpiť pohľadávku a je to v zmysle platného právneho poriadku, dochádza k postupovaniu balíkov pohľadávok, čiže nebolo to len v prípade žalobkyne. Po tom, čo celý rok 2012 neposkytla ani jednu splátku, javila sa banke ako problémová, preto došlo k postúpeniu tejto pohľadávky. Čo sa týka splácania tohto úveru, žalovaný podal písomné vyjadrenie.

Na otázku právnej zást. žalobcov, aby zást. žalovaného ad3/ uviedla, prečo bola postúpená pohľadávka v takej výške, keď zaplatila 8 900,-Eur, prečo bola postúpená vo výške 14 600,-Eur, keď výška poskytnutého úveru bola 14 800,-Eur, takže podľa tohto výpočtu na istinu zaplatila 200,-Eur počas 8,5 rokov splácania, zást. žalovanej ad3/ uviedla, že splátky boli započítané aj na úroky z omeškania, lebo bola v omeškaní a z tejto sumy boli splácané aj úroky z omeškania.

Podľa § 261 ods. 6 písm. d, Obchodného zákonníka touto časťou zákona sa spravujú bez ohľadu na povahu účastníkov záväzkové vzťahy: zo zmluvy o predaji podniku alebo jeho častí (§ 476), zmluvy o úvere (§ 497), zmluvy o kontrolnej činnosti (§ 591), zasielateľskej zmluvy (§ 601), zmluvy o prevádzke dopravného prostriedku (§ 638), zmluvy o tichom spoločenstve (§ 673), zmluvy o otvorení akreditívu (§ 682), zmluvy o inkase (§ 692), zmluvy o bankovom uložení vecí (§ 700), zmluvy o bežnom účte (§ 708) a zmluvy o vkladovom účte (§ 716).

Podľa § 497 Obchodného zákonníka zmluvou o úvere sa zaväzuje veriteľ, že na požiadanie dlžníka poskytne v jeho prospech peňažné prostriedky do určitej sumy, a dlžník sa zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť a zaplatiť úroky.

Žalobcovia sa v konaní domáhali určenia, že dobrovoľná dražba zo dňa 15. 10. 2013 je neplatná a že sú vlastníkami predmetných nehnuteľností z dôvodov uvedených v § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, pričom ako predbežnú otázku žiadali, aby súd posúdil platnosť zmluvy o úvere zo dňa 25. 06. 2004, zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 25. 06. 2004, zmluvy o postúpení pohľadávky a dohody o splátkach zo dňa 16. 04. 2013, ktoré sú podľa ich názoru neplatné podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s dobrými mravmi, pretože obsahujú množstvo neprijateľných zmluvných podmienok ako úrokovú sadzbu, zmluvnú pokutu, zabezpečenia úveru.

Zo zmluvy o hypotekárnom úvere zo dňa 25. 06. 2004 uzavretej medzi OTP Banka Slovensko a žalobcami ad1/, ad2/, medzi žalobkyňou ad1/ ako dlžníčkou a žalobcom ad2/ ako spoludlžníkom súd zistil, že účelom bolo splatenie úveru na predmetné nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov, pričom banka sa zaviazala poskytnúť dlžníkovi na tento účel hypotekárny úver vo výške 447 942,-Sk s lehotou splatnosti 25 rokov pri úrokovej sadzbe s konštrukciou podľa bodu 2. v tomto článku. Podľa bodu 2. hypotekárny úver je úročený pohyblivou úrokovou sadzbou, ktorá pozostáva zo základnej sadzby pre pohyblivý systém úročenia hypotekárnych úverov platnej v deň podpisu zmluvy uvádzanej v percentách ročne a dohodnutej prirážky vo výške 0,60 % ročne. Výsledná úroková sadzba v deň podpisu zmluvy predstavuje 7,30 % ročne. V článku 2. Zmluvy o zabezpečení hypotekárneho úveru je v bode 1. uvedené, že návratnosť hypotekárneho úveru je zabezpečená zriadením záložného práva na predmetné nehnuteľnosti. V bode 9. článku 4. splácanie hypotekárneho úveru je uvedené, že ak je dlžník v omeškaní so splatením úveru, splátky úveru podľa tejto zmluvy banka je oprávnená od nasledujúceho dňa po dni splatnosti tejto splátky účtovať úrok dohodnutý v tejto zmluve zvýšený o úrok z omeškania z nesplateného úveru vo výške sadziieb určovaných bankou v zmysle aktuálnej pracovnej inštrukcie platnej v deň omeškania so splatením úveru až do dňa skutočného zaplatenia splátky. Podľa bodu 13 tohto článku banka je oprávnená ak dlžník v dohodnutom termíne splatnosti neuhradí mesačnú anuitnú splátku

alebo neuhradí dve po sebe nasledujúce splátky úveru alebo ak neuhradí poplatky alebo neplatí poistné alebo ak použije hypotekárny úver na iný ako v tejto zmluve dohodnutý účel, alebo ak uplatní žiadosť na štátny príspevok na viac ako jeden hypotekárny úver alebo porušuje ďalšie podmienky, obmedziť alebo zastaviť čerpanie dohodnutého úveru, požadovať splatenie úveru vrátane úrokov, poplatkov jednorázovo pred termínom splatnosti, uplatniť právo vyplývajúce zo zabezpečenia úveru, vymáhať pohľadávku v zmysle platných právnych predpisov, zvýšiť dohodnutú úrokovú sadzbu o sadzbu úroku z omeškania, uplatniť práva vyplývajúce zo zabezpečenia úveru, požadovať ďalšie zabezpečenie za poskytnutý úver a podľa písm. l, postúpiť svoju pohľadávku voči dlžníkovi tretej osobe a podľa písm. m, žiadať uznanie záväzku v zmysle platných právnych predpisov.

Zo zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti zo dňa 25. 06. 2004 vyplýva, že OTP Banka Slovensko, a.s. ako zmluvná strana uzavrela so záložcami žalobcami ad1/, ad2/ zmluvu o zriadení záložného práva podľa § 151a a nasledujúcich Občianskeho zákonníka na zabezpečenie pohľadávky OTP Banky, ktorá vyplýva z predmetnej zmluvy o hypotekárnom úvere. Záložca týmto potvrdzuje, že s obsahom uvedenej zmluvy o poskytnutí hypotekárneho úveru, vrátane príloh, bol oboznámený. Zmluva je podpísaná obidvoma záložcami.

Súd sa ďalej oboznámil s dohodou o splátkach uzavretou dňa 16. 04. 2013 medzi žalovaným ad1/ a žalobcami ad1/, ad2/ (na čl. 24 spisu), z ktorej vyplýva, že dlžníci si neplnili svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere riadne a včas a veriteľ na základe dohody s OTP Bankou sa stal záložným veriteľom. Pretože sa dlžníci mienia vyhnúť uplatnenia záložného práva k nehnuteľnostiam, pristupujú k dohode o splátkach, na základe ktorej má byť uspokojená pohľadávka veriteľa. Veriteľ vyčíslil výšku pohľadávky pri predpokladanom splatení dlhu v priebehu troch mesiacov a troch splátkach nasledovne: istina, príslušenstvo 14 649,15 Eur, úroky 312,04 Eur, úroky z omeškania 382,67 Eur, poplatky a pokuty vyplývajúce zo zmluvy 2 210,28 Eur, náklady a odmena dražobnej spoločnosti (právne a notárske služby, ocenenie znalcom, reklama, cestovné náklady) 2 783,05 Eur, spolu 20 337,20 Eur.

Z listu žalovaného ad2/ na čl. 27 spisu adresovaného žalobkyni ad2/ vyplýva, že je jej oznámená výška pohľadávky ku dňu 15. 03. 2013 v celkovej sume 19 859,20 Eur.

Súd zmluvu uzavretú žalobcami so žalovaným ad3/ nepovažoval za uzavretú v rozpore so zákonom a nezistil, že by obsahovala neprijateľné podmienky. Bola uzavretá štandardným spôsobom v súlade s právnymi predpismi platnými v čase uzavretia zmluvy, t. j. v roku 2004. Na základe tejto zmluvy žalovaný ad3/ splnil svoju povinnosť a to poskytol žalobcom požadovaný úver, no žalobcovia si povinnosti vyplývajúce zo zmluvy neplnili. Splatnosť úveru bola dohodnutá na trvanie 25 rokov, pričom žalobcovia po uplynutí 4 rokov sa dostali do omeškania so splatením splátok a poslednú splátku uhradili 14. 02. 2012. Do postúpenia pohľadávky z dlžnej sumy nezaplatili nič.

Tvrdenie žalobcov, že mali úver vo výške 14 852,44 Eur a ku dňu 17. 04. 2013 z neho splatili 14 159,-Eur sa nezakladá na pravde, pretože jednotlivé splátky žalobcov boli započítané žalovaným ad3/ aj na bežný úrok a od roku 2008 nesplácali úver pravidelne, pričom v zmysle zmluvy mali povinnosť uhrádzať nielen istinu, ale aj v zmluve dojednaný bežný úrok a v prípade nesplácania úveru riadne a včas (čo bolo v tomto prípade) boli žalobcovia povinní uhrádzať aj úroky z omeškania a poplatky. Čiže zo sumy poskytnutého úveru je potrebné odpočítať úhrady klienta, keď takmer každá platba bola ešte ďalej rozúčtovaná okrem istiny aj na úroky, úroky z omeškania, či poplatky.

Spôsob splácania úveru je doložený listinnými dôkazmi poskytnutými žalovaným ad3/ na čl. 196 a 197 spisu.

Súd takto zistil, že podľa zmluvy o úvere mala byť prvá splátka zaplatená 15. 08. 2004 a každá ďalšia splátka mala byť zaplatená do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, pričom podľa zmluvy o postúpení pohľadávky ku dňu 15. 02. 2013 bol zostatok poskytnutého úveru (istiny) vo výške 13 001,68 Eur, pričom sa jednalo o obdobie 8 rokov a 6 mesiacov. Teda zostatok istiny mal byť vo výške len 12 405,37 Eur. Toto porovnanie zostatku istiny však vychádza z predpokladu, že žalobcovia ako dlžníci by skutočne pravidelne mesačne splácali im poskytnutý úver. Skutočnosť, že si žalobcovia ako dlžníci neplnili riadne a včas svoje povinnosti vyplývajúce im zo zmluvy o úvere predstavuje suma nesplatennej pohľadávky vo výške 14 649,15 Eur, pričom táto sa skladala z nesplatennej istiny vo výške 13 001,68 Eur, nesplatených úrokov vo výške 1 508,51 Eur, nesplatených úrokov z omeškania vo výške 74,26

Eur, nezaplatených poplatkov vo výške 64,70 Eur. Výpočty uvedené žalobcami teda nevychádzajú z bankových úverových obchodov a tiež nie je mysliteľné, aby z poskytnutej istiny po 8 rokov dlžníci zaplatili len 1 867,27 Eur, pretože poskytnutý úver vôbec nesplácali riadne a včas. Z toho dôvodu aj došlo k predčasnej splatnosti celého úveru.

Súd tu poukazuje na to, že v tomto prípade je vôbec sporné, či ide o spotrebiteľský úver, keďže pôvodne žalobkyňa ad2/ zobrala síce úver zo Stavebnej sporiteľne úver na bývanie, ktorý bol prefinancovaný hypotekárnym úverom žalovaného ad3/.

Z rozhodnutia Okresného úradu v Rožňave, odboru životného prostredia - oddelenia stavebného poriadku zo dňa 18. 12. 2002 vyplýva, že dodatočne povolil zmenu užívania rodinného domu v K. W. s.č. XXX na ubytovaciú a pohostinskú prevádzku na pozemku parc. č. XXX/XX, k.ú. K. W.. V tomto rozhodnutí sa uvádza, že stavebné úpravy na dvojpodlažnom rodinnom dome boli realizované na základe projektovej dokumentácie. Z rodinného domu prestavbou stavebníci vytvorili dve samostatné prevádzky so samostatným vstupom, pohostinská prevádzka je zriadená na prízemní budovy a ubytovacia prevádzka na poschodí. Budova je napojená na elektrickú sieť, odber vody je prevedený z verejného vodovodu a odkanalizovanie budovy je do žumpy. Stavebné úpravy sú dokončené, preto stavebný úrad vyslovuje súhlas s užívaním budovy na ubytovaciú a pohostinskú prevádzku.

Zo spisu tunajšieho súdu sp. zn. 4C/480/2013 vyplýva, že žalobkyňa podala návrh na vydanie predbežného opatrenia vo veci zastavenia dražby proti žalovaným ad1/ AKROPOLIS Invest a ad2/ J.. Okresný súd Rožňava rozhodol tak, že návrhu na nariadenie PO vyhovel, Krajský súd v Košiciach uznesením č.k. 3Co/47/2014-80 zo dňa 27. 02. 2014 zmenil uznesenie súdu prvého stupňa a to tak, že žalovanej ad2/ J. uložil nenakladať s predmetnými nehnuteľnosťami, t.j. nehnuteľnosti nepredať, nezameniť, iným spôsobom scudziť, nepreviesť vlastnícke práva a nezaťažovať a nehnuteľnosti neužívať, neprenajímať a nevypožičať, až do právoplatného skončenia konania o neplatnosť dobrovoľnej dražby a určenie vlastníckeho práva vedenej na OS Rožňava pod sp. zn. 8C/510/2013.

Žalovaná ad4/ sa v tomto konaní okrem iného bránila aj tým, že poškodená je najmä ona, pretože je vydražiteľkou a nemôže tri roky užívať nehnuteľnosť, ktorú vydražila a poukazovala na to, že nejde o spotrebiteľský úver, ale išlo o podnikateľov, aj keď úver sa bral na rodinný dom.

Keďže tvrdenia žalobcov o neprijateľnom navýšení úveru a neprijateľných zmluvných podmienkach v zmluve o hypotekárnom úvere neboli preukázané a to, že nehnuteľnosť bola znalcom podhodnotená ako bolo tvrdené právnu zást. žalobcov na pojednávaní dňa 07 .06. 2016, súdu preukázané nebolo, súd dražbu za neplatnú vyhlásiť nemôže a tiež nemohol vyhovieť žalobe.

Podľa § 21 ods. 2, zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 12b) v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

Podľa § 27 ods. 1, zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu. Ku dňu zaplataenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.

Žalobcovia v žalobe nedokázali žiadne porušenie ustanovení predmetného zákona, teda nie sú splnené zákonom stanovené predpoklady, aby súd rozhodol o neplatnosti dobrovoľnej dražby. Nie je dôvod určovať vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam, pretože podľa § 27 ods. 1 prvá veta zákona o dobrovoľných dražbách, sa vlastníkom nehnuteľnosti stala ku dňu udelenia príklepu vydražiteľka Ing. Eva Walentinová ako vyplýva z aktuálneho LV.

Súd rozhodol o náhrade trov konania podľa § 150 O.s.p., keď dôvody hodné osobitného zreteľa pre nepriznanie náhrady trov konania úspešným žalovaným ad1/ - ad4/ voči žalobcom, ktorí vo veci úspech nemali, súd videl v sociálnej situácii žalobcov ad1/, ad2/, tiež v charaktere tohto sporu.

Žalovaný ad3/, ad4/ si náhradu trov konania ani neuplatnili.

Čo sa týka náhrady trov konania žalovaných ad1/, ad2/ (za právne zastupovanie), súd je toho názoru, že nepriznanie náhrady trov konania týmto žalovaným nespôsobí zásah do ich majetkovej sféry.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Košiciach prostredníctvom tunajšieho súdu.

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

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.