

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 16C/121/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4416204903
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 11. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Nagyová
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2017:4416204903.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky, sudkyňou JUDr. Máriou Nagyovou, v spore žalobcov: 1. O. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX, D., 2. D. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX, D., obaja zastúpení Mgr. Ondrejom Bartošovičom, advokátom so sídlom v Šali, Pazmáňa 2020/30, proti žalovaným: 1. K. a aukcie, s.r.o., so sídlom Martin, Flámska 9783/1, IČO: 36 751 642, zastúpený: Advokátska kancelária Gallo, s.r.o., so sídlom Martin, Jilemnického 30, IČO: 36 715 352, 2. Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Bratislava, Mlynské Nivy 1, IČO: 31 320 155, zastúpený: ČERNEJOVÁ & HRBEK, s.r.o., so sídlom Bratislava, Kýčerského 7, IČO: 36 857 513, o určenie neplatnosti dražby, takto

rozhodol:

I.Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Súd **p r i z n á v a** žalovanému v 1.rade nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v 1.a 2.rade spoločne a nerozdielne vo výške 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

III.Súd **p r i z n á v a** žalovanému v 2.rade nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v 1.a 2.rade spoločne a nerozdielne vo výške 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa žalobou doručenou súdu dňa 29.03.2016 domáhali voči žalovaným v 1 a 2 rade určenia, že dražba vyhlásená žalovaným v 1 rade pod č. 130329 dňa 07.03.2016 vo vzťahu k nehnuteľnosti v kat. území D., zapísanej na LV č. XXX a to parcely registra C evidované v katastrálnej mape, parcela č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 400 m², parcela č. XXXX/XX o výmere 400 m², záhrada a rodinný dom súpisné č. XXX postavený na parcele č. XXXX/X vo vlastníctve O. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX v podiele 5/6 a I. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX v podiele 1/6, je neplatná. Žalobcovia žalobu odôvodňovali tým, že im bol poskytnutý úver Zmluvou o poskytnutí úveru U399304-11 zo dňa 15.02.2011, ktorá bola zabezpečená Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti v kat. území D. na LV č. XXX. Veriteľ uvádzal hodnotu nehnuteľnosti v súlade s ohodnotením programu Hypo zo dňa 25.01.2011 v sume 43 500,- eur. Prehlásením zmluvných strán bol daný súhlas, aby táto suma predstavovala hodnotu zálohu v čase zriadenia záložného práva. Z poskytnutého úveru žalobcovia investovali väčšiu časť finančných prostriedkov do obnovy a rekonštrukcie domu. Znaleckým posudkom č. 39/2012 zo dňa 15.12.2012 bola založená nehnuteľnosť ohodnotená na všeobecnú hodnotu 60 800,- eur. Žalobcovia realizovali úhrady splátok podľa svojich finančných možností a k októbru 2015 mali uhradenú sumu o 3 437,58 eur nižšiu ako mali zaplatiť. Od žalovaného v 1 rade bez akéhokoľvek upozornenia obdržali oznámenie o vykonaní dražby, ktorá sa konala 07.03.2016. Najnižšie podanie

dražobná spoločnosť určila na 35 300,- eur, v zmysle znaleckého posudku č. 12/2016, ktorý bol vyžiadaný dňa 18.11.2013, vypracovaný dňa 16.09.2015 ku dňu 23.01.2016. V roku 2013 nebol ani náznak, že by sa mala dražba konať. Zníženie hodnoty nehnuteľnosti o takmer 80 % na sumu 35 300,- eur z technickej hodnoty 96 256,- eur je v rozpore s vyhláškou MSSR 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Dňa 11.03.2016 obdržali oznámenie č. 130329 od žalovaného v 1 rade, v zmysle ktorého opakovaná dražba sa vykoná dňa 07.04.2016, ktorej navrhovateľom je žalovaný v 2 rade s najnižším podaním 31 800,- eur. Dražba je v rozpore so zmluvou aj so zákonom. Podľa zmluvy o zriadení záložného práva, dražbu nemá robiť nikto iný ako sám veriteľ a je vylúčené konanie treťou osobou, teda žalovaným v 1 rade. Ocenenie nehnuteľnosti žalovaným v 1 rade je v rozpore so zákonom a konanie o dražbe je v rozpore s dobrými mravmi a ako také absolútne neplatné. Akékoľvek spory sa mali riešiť najprv rozhodcovským súdom alebo štátnym súdom. V prípade výkonu záložného práva východiskovou cenou nehnuteľnosti v zmysle záložnej zmluvy mala byť suma 43 500,- eur. Došlo k porušeniu ustanovení Zákona o dražbách č. 527/2002 § 7 ods. 2, pretože navrhovateľ dražby záložný veriteľ je povinný písomne vyhlásiť pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky. K splatnosti pohľadávky žalobcovia nikdy vyzvaní neboli a spochybňujú aj jej pravosť. Neboli naplnené zákonné ustanovenia § 12 ods. 1 Zákona o dražbách a rovnako ani ustanovenia § 17 ods. 3 a § 22 ods. 1. Dražobník prvé kolo dražby vykonal dňa 07.03.2016 so začiatkom o 14.00 h v mieste Martin, Flámska ul. 1 a oznámenie o opakovanej dražbe mal pripravené už dňa 07.03.2016, čo fyzicky ani technicky nie je možné. Podozrivé je i konanie týkajúce sa žiadosti o vypracovanie znaleckého posudku. Postup žalovaného v 1 rade je špekulatívny a žalobcovia sú poškodení na svojich ústavných právach ochrany majetku a prieči sa dobrým mravom. Hrozí im vznik škody, pretože ich majetok, ktorý má hodnotu min. 60 800,- eur už svojim počiatočným postupom žalovaný v 1 rade poškodzuje o 25 000,- eur a má v úmysle ho ešte znížiť.

2. Žalovaný v 1 rade sa vyjadril k žalobe písomne podaním zo dňa 24.09.2016 (č. I. 47 a nasl.), v ktorom uviedol, že žiada žalobu zamietnuť, pretože je zmatečná. Návrh na vyhlásenie dražby môže podať osoba, ktorá tvrdí, že boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách a táto osoba preukáže, že bola dotknutá na svojich právach (§ 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Z. z.). Neplatnosť dobrovoľnej dražby môže určiť len súd v samostatnom konaní. Dražba je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva k predmetu dražby. Ak je dražba neúspešná, nedochádza k prechodu vlastníckeho práva a preto pôvodný vlastník nie je dotknutý na svojich právach, čím nie je splnená podmienka na určenie neplatnosti dražby. V danom spore chýba vydražiteľ a dotknutá osoba, čo procesne znemožňuje žalobu podať. Žaloba o neplatnosť dražby môže byť podaná iba v prípade úspešnej dražby, lebo len vtedy je dané nerozlučné procesné spoločenstvo.

3. Žalovaný v 2 rade vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 19.04.2016 (č. I. 38) k žalobe uviedol, že žaloba zasahuje mimo právomoc zverenú všeobecnému súdu. V zákone o dobrovoľných dražbách a ani v žiadnom inom predpise právneho poriadku nie je zakotvená právomoc všeobecného súdu rozhodnúť o neplatnosti takej dražby, ktorá nebola úspešná a teda, na ktorej nedošlo k vydraženiu nehnuteľnosti. Poukázal na § 21 Zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého sa predpokladá, aby súdnemu konaniu o neplatnosti dražby skutočne predchádzala dražba, na ktorej došlo k vydraženiu nehnuteľnosti, t. j. aby na dražbe, ktorej neplatnosti sa strana domáha, bol udelený príklep a určený aj samotný okruh strán súdneho konania v súlade so zákonom. Z týchto dôvodov žiadal žalobu zamietnuť.

4. Uznesením č. k. 16C/121/2016-33 zo dňa 04.04.2016, súd vydal predbežné opatrenie, ktorým zakázal žalovanému v 1 rade zdržať sa realizácie výkonu záložného práva zriadeného na základe zápisu vkladom záložného práva na nehnuteľnosti v kat. území D., na LV č. XXX do právoplatného rozhodnutia sporu. Proti tomuto uzneseniu podal odvolanie žalovaný v 1 rade a odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil uznesením č. k. 25Co/604/2016-57 zo dňa 28.10.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť 21.11.2016. V odôvodnení uznesenia v bode 20 uviedol, že s ustanovením zákona o dobrovoľných dražbách nemožno vyvodiť záver, že neplatná môže byť len dražba, ktorá bola úspešná. Uvedené priamo vylučuje ustanovenie § 22 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách.

5. Žalobcovia v replike zo dňa 11.04.2017 (č. I. 82) uviedli, že nezákonné konanie žalovaných možno rozdeliť do dvoch okruhov, a to príprava na dražobné konanie a konanie podľa Zákona o dobrovoľných dražbách. Mali za to, že vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto zasahuje do jeho vlastníckeho práva podľa § 126 Občianskeho zákonníka a že neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom rozporuje zákonu alebo ho obchádza podľa § 39. Je potrebné postupovať v súlade so zákonom, ak má prejsť právo z postupcu na postupníka, tak aby dlžník nebol ukrátený na svojich právach. V

oznámení o konaní dražby musí byť uvedený dôvod konania a výška zostatku záväzku, jeho pravosť a splatnosť. Žalovaný v 1 rade vykonal prvé kolo dražby podľa všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, kde určil najnižšie podanie v sume 35 300,- eur a v pripravovanom ďalšom kole 31 800,- eur. Ak zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom neobsahuje náležitosti ustanovené zákonom, je neplatná. Žalovaný v 1 rade nepredložil zmluvu o opakovanej dražbe a nepredložil ani písomné vyhlásenie, že predmet dražby je možné dražiť. Žalovaný v 1 rade nepredložil žiadny dôkaz, ktorý by ho oprávňoval na vykonanie dražby na vstup na nehnuteľnosť záložných ručiteľov, ktorým by preukázal splatnosť, výšku a pravosť pohľadávky, ako aj ďalšie dôkazy na podporu jeho krokov.

6. Žalovaný v 1 rade vo vyjadrení zo dňa 03.05.2017 (č. I. 89) uviedol, že postupoval pri výkone dražby v súlade so Zákomom o dobrovoľných dražbách.

7. Žalobcovia v podaní zo dňa 04.05.2017 (č. I. 90) jednoznačne uviedli, že žiadajú žalobe v celom rozsahu vyhovieť.

8. Žalovaný v 1 rade vo svojom podaní zo dňa 24.07.2017 (č. I. 96) uviedol, že dražbu navrhol ten záložný veriteľ (žalovaný v 2 rade), ktorý je na LV č. XXX v kat. území D. zapísaný v časti C tarchy pod V XXX/XXXX. K žiadnemu postúpeniu pohľadávky zo strany pôvodného veriteľa a záložného veriteľa nedošlo. Záložná zmluva je platná, záložný veriteľ je účastníkom konania a pri výkone záložného práva sa podľa záložnej zmluvy správa. Nie je pravdivé tvrdenie, že nebolo odoslané oznámenie o dražbe. V prílohe priložil fotokópie doručeníek oznámení o dražbe odoslané Okresnému úradu, katastrálny odbor Nové Zámky, Obecnému úradu Strekov, Daňovému úradu Nové Zámky, O. B., I. T. a D. B.. Zároveň predložil aj znalecký posudok č. 12/2016, ktorý prevzala i žalobkyňa v 1 rade a zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby.

9. Súd pojednával v neprítomnosti žalovaných v 1 a 2 rade podľa § 180 CSP. Žalovaný v 1.rade mal doručenie predvolania vykázané dňa 13.10.2017. Svoju neúčast' na pojednávaní ospravedlnil mailovou správou zo dňa 20.11.2017 a súhlasil s tým, aby súd pojednával v jeho neprítomnosti z dôvodu nezvyšovania trov konania. Žalovaný v 2.rade mal doručenie predvolania vykázané dňa 13.10.2017. Svoju neúčast' na pojednávaní ospravedlnil mailovou správou zo dňa 21.11.2017 a súhlasil s tým, aby súd pojednával v jeho neprítomnosti z dôvodu hospodárnosti konania.

10. Súd vykonal dokazovanie oboznámením predložených listinných dôkazov: Zmluva o poskytnutí úveru, hypopôžička zo dňa 16.02.2011, Zmluva o zriadení záložného práva, k nehnuteľnosti, zo dňa 16.02.2011, znalecký posudok č. 39/2012, výpis z účtu za posledných 12 mesiacov, výpis z účtu o realizovaných úhradách na č.i. 19 až 23, fotokópie poštových poukazov o realizovaných úhradách, vyčíslenie zostatku úveru ku dňu 31.10.2014, oznámenie o dražbe zo dňa 07.03.2016, notárska zápisnica zo dňa 07.03.2016, LV pre kat.úz. D. č. XXX, oznámenie o začatí realizácie záložného práva zo dňa 20.09.2013, fotokópia doručeníek, potvrdenie o zverejnení v obchodnom vestníku, oznámenie o dražbe zo dňa 07.03.2016, fotokópia doručeníek, Zmluva o vykonaní dobrovoľnej dražby, zo dňa 26.01.2016, vyhlásenie navrhovateľa dražby zo dňa 26.01.2016, znalecký posudok č. 12/2016 a zistil tento skutkový a právny stav:

11. Právna zástupkyňa žalobcov vo svojom vyjadrení upresnila, že žalobcovia boli spotrebiteľia a žalovaný v 2.rade vystupoval ako podnikateľ dodávateľ vo svojej obchodnoprávnej činnosti. Je pravdou, že zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti podpísala žalobkyňa v 1.rade, ako aj ďalšia podielová spoluvlastníčka spornej nehnuteľnosti. Žalovaný v 1.rade porušil ust. § 7 zákona o dobrovoľných dražbách tým, že písomne nevyhlásil, že predmet dražby je možné dražiť a nebola vyhlásená písomne pravosť, výška a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhoval výkon záložného práva. I napriek tomu, že žalobca v 2.rade predložil vyhlásenie zo dňa 26.01.2016, avšak v uvedenom vyhlásení chýba vyhlásenie pravosti pohľadávky. Rovnako žalovaný v 1.rade nepredložil žalobcom Zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby zo dňa 26.01.2016, ani sa ňou nepreukázala osoba, ktorá vykonávala ohliadku nehnuteľnosti. Jednoznačne zdôraznila, že v danom prípade na strane žalobcov sa jednalo o spotrebiteľov, ktorých s poukazom na judikatúru je potrebné chrániť a ktorí nedokážu ovládať všetky svoje práva, je potrebné im poskytnúť zvýšenú ochranu. Žalobkyňa v 1.rade bola prítomná pri obhliadke nehnuteľnosti, avšak nevedela hneď reagovať. Žalovaní vzhľadom na svoje postavenie by mali byť ústretoví a vyvinúť aktivitu vo vzťahu k spotrebiteľom a preukazovať sa dôležitými a relevantnými dokumentmi, s ktorými by mali byť spotrebiteľia oboznámení pri obhliadke nehnuteľnosti, v

ktorej bývajú. Žalobcovia v uvedenej nehnuteľnosti bývajú a majú tam trvalé bydlisko. Znalecký posudok ohodnotil nehnuteľnosti pri podpísaní zmluvy o zriadení záložného práva na sumu 43 500 eur, avšak v znaleckom posudku, ktorý dal vypracovať žalovaný v 1.rade bola určená hodnota nehnuteľnosti len na 35 300 eur, čo je o 25 500 eur menej. Uvedený znalecký posudok je možné posudzovať len ako dôkaz podľa § 191 CSP, pretože ho nedal vypracovať súd s poukazom na ust. § 207 CSP. Znalecký posudok bol doručený žalobcom a bol prevzatý, ktorí naň nereagovali z dôvodu neznalosti. Bol doručený iba jednému vlastníkovi. Dražba je vážnym zásahom do vlastníckeho práva občanov, i s poukazom na ochranu im poskytovanú ústavou. Úspešnosť verejnej dražby je limitovaná podmienkami, ktoré vytvára dražobná spoločnosť a mali by byť také, aby bol výsledok dražby čo najpriaznivejší za účelom uspokojenia všetkých zúčastnených osôb. Sporná nehnuteľnosť sa nachádza v D. a miesto výkonu dražby bolo v Martine, čo je vo vzdialenosti 170 km, ktorá je neprimeraná a táto geografická poloha ovplyvnila i výsledok dražby a z dôvodu neodborných kritérií sa nenašiel ani žiadny záujemca o dražbu nehnuteľnosť. Uvedenú skutočnosť uvádzal vo svojom rozhodnutí i NS pod sp. zn. 4Cdo/100/2012 s tým, že bolo porušené uvedené ust. z dôvodu neprimeranej vzdialenosti a geografickej polohy konania dražby. Rovnako dražba sa konala v doobedňajších hodinách, čo je kritérium, ktoré je tiež neprimerané. Dražobník postupoval s neodbornou starostlivosťou i z týchto dôvodov. Práv. zást. uviedla, že nemá vedomosť o tom, ktoré listiny boli žalobcom doručované a notárska zápisnica o výsledku spornej dražby nebola doručená všetkým účastníkom. Mala za to, že konanie dražobníka pri výkone dražby napĺňa znaky konania sledujúceho iný ako verejný a všeobecný záujem na transparentnosti a úspešnosti dražby. Do dnešného dňa k vydraženiu nehnuteľnosti neprišlo. Žalobcovia sa domáhajú určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby z dôvodu porušenia zákona o dobrovoľných dražbách.

12. Žalobca v 2 rade ako dlžník a spoludlžník Y. D. uzavreli s veriteľom VÚB a. s., Bratislava, Mlynské Nivy, Zmluvu o poskytnutí úveru „HypoPôžička“ č. U399304-11, v zmysle ktorej bol dlžníkovi poskytnutý úver vo výške 8 080,04 eur, ktorý sa zaviazal splácať v splátkach vo výške 226,10 eur mesačne po dobu 180 kalendárnych mesiacov od poskytnutia úveru, dátum prvej splátky 20.03.2011, termín konečnej splatnosti 20.02.2026, ročná úroková sadzba 8,2 % s tým, že úver bol čerpaný jednorázovo dňa 21.02.2011, zmluva bola podpísaná dňa 16.02.2011 s tým, že za spoludlžníka podľa plnej moci podpísal zmluvu dlžník.

12.1 Veriteľ VUB a. s. Bratislava podpísala dňa 16.02.2011 zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z399304-11 so záložcami žalobkyňou v 1 rade a I. T. na zabezpečenie pohľadávky v zmysle úverovej zmluvy zo dňa 16.02.2011. Podľa bodu 4 bod 4.1 hodnota nehnuteľnosti špecifikovanej v článku III zmluvy bola stanovená na základe ohodnotenia dňa 25.01.2011 vo výške 43 500,- eur. Predmetom záložnej zmluvy bola nehnuteľnosť v kat. území D. na LV č. XXX v podielovom spoluvlastníctve záložcov žalobkyne v 1 rade v 5/6 a I. T. v 1/6.

12.2 Znaleckým posudkom č. 39/2012, ktorého zadávateľom bol žalobca v 2 rade dňa 15.12.2012 bola určená všeobecná hodnota nehnuteľnosti vo výške 60 800,- eur.

12.3 Znaleckým posudkom č. 12/2016, ktorého zadávateľom bol žalovaný v 1 rade v zmysle vyžiadania zo dňa 18.11.2013 bola určená všeobecná hodnota nehnuteľnosti ku dňu 23.01.2016 vo výške 35 300,- eur.

12.4 Z výpisu z účtu žalobcu v 2 rade zo dňa 19.02.2013, v zmysle ktorého bolo žalobcovi umožnené čerpanie vo výške 23 274,- eur vyplýva, že neboli realizované riadne splátky úveru a boli zasielané upomienky týkajúce sa splátok 26, 38, 57, 63 a 68.

12.5 Z mailovej komunikácie žalobcu v 2 rade zo dňa 29.10.2014 adresovanej spoločnosti Dražby nehnuteľnosti, mal súd preukázané, že ku dňu 31.10.2014 je výška omeškaných splátok zo zmluvy o úvere 3 437,58 eur a výška celkového úveru s príslušenstvom 24 010,14 eur.

12.6 Žalovaný v 1 rade oznámením o dražbe zo dňa 07.03.2016 vyhlásil miesto konania opakovanej dražby dňa 07.04.2016 o 14.00 h v priestoroch budovy na ulici Flámska 9783/1, Martin, č. dverí 106 dražobníkom, t. j. žalovaným v 1 rade na návrh navrhovateľa, t. j. žalovaného v 2 rade a predmetom dražby bola nehnuteľnosť v kat. území D. na LV č. XXX v podielovom spoluvlastníctve záložcov. Dátum vyhotovenia znaleckého posudku č. 12/2016 bol ku dňu 23.01.2016 a všeobecná hodnota nehnuteľnosti

35 300,- eur, najnižšie podanie 31 800,- eur, s najnižším prihodením 500,- eur, výška dražobnej zábezpeky 500,- eur.

12.7 V notárskej zápisnici N171/2016 NZ7930/2016 zo dňa 07.03.2016 notár osvedčil priebeh vykonania dobrovoľnej dražby v zmysle oznámenia o dražbe zo dňa 26.01.2016 s dátumom konania 07.03.2016 o 14.00 h ako prvá dražba. Predmetom dražby bola nehnuteľnosť v kat. území D. na LV č. XXX v podielovom spoluvlastníctve záložcov a najnižšie podanie bolo stanovené na sumu 35 000,- eur. Notár osvedčil, že dražba nehnuteľného majetku bola neúspešná.

12.8 Na LV č. XXX v časti C farchy je evidované zriadené záložné právo v prospech dlžníka VUB na základe zmluvy o záložnom práve registrovanej č. Z399304-11 zo dňa 16.02.2011 pod V584/2011.

12.9 Oznámenie o začatí realizácie záložného práva týkajúce sa nehnuteľnosti v kat. území D. na LV č. XXX pod sp. zn. 130329, v zmysle ktorého veriteľ oznámil záložcom začatie realizácie záložného práva, pretože napriek výzve nebol splatený úver, ktorý bol poskytnutý na základe zmluvy o poskytnutí úveru zo dňa 16.02.2011. Plnenie tejto pohľadávky bolo zabezpečené záložným právom, ktoré bolo zriadené na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, a ktorá zabezpečuje pohľadávku vo výške 24 368,35 eur s príslušenstvom ku dňu 31.08.2013. Príslušenstvo pohľadávky tvoria úroky z omeškania a tiež zákonom stanovené účelne a nevyhnutne vynaložené náklady v súvislosti s realizáciou záložného práva. Za účelom vyčíslenia celkovej výšky pohľadávky je potrebné kontaktovať oprávnenú osobu. Pohľadávku spolu s príslušenstvom je nutné uhradiť na č. účtu v lehote do 30 dní od doručenia oznámenia. Od momentu doručenia oznámenia je zakázané previesť predmet záložného práva na iného bez súhlasu záložného veriteľa. Oznámenie zo dňa 20.09.2013 bolo doručované žalobcom v 1 a 2 rade, čoho dôkazom sú fotokópie doručeníek (č. l. 72, 73). Dražba bola zverejnená v obchodnom vestníku č. 21/2016 vydanom dňa 02.02.2016.

12.10 Veriteľ VUB podpísala s dražobníkom žalovaným v 1 rade dňa 26.01.2016 zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. V zmysle článku I bod 2 žalovaný v 2 rade ako veriteľ prehlásil, že má splatnú pohľadávku voči dlžníkovi, ktorá je zabezpečená záložným právom vo výške 25 268,35 eur ku dňu 26.01.2016.

12.11 Veriteľ vyhlásil v zmysle § 7 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, že pohľadávka voči dlžníkovi a spoludlžníkovi v zmysle zmluvy o poskytnutí úveru č. U399304-11 vo výške 25 268,35 eur so splatnosťou dňa 26.01.2016 a príslušenstvo je zabezpečená záložným právom, ktoré bolo zriadené na základe zmluvy o zriadení záložného práva a záložné právo vzniklo na základe vkladu záložného práva k predmetnej nehnuteľnosti v kat. území strekov na LV č. XXX povolením vkladu pod č. E je pravá a preto je možné ju dražiť.

13. Podľa § 6 odsek 1 Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti. Ak ide o majetok územných samosprávnych celkov alebo o majetok štátu, môže byť dražobníkom aj územný samosprávny celok alebo príslušný orgán štátnej správy.

14. Podľa § 7 odsek 1 Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, 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.

15. Podľa § 7 odsek 2 Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, 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. Podľa § 7 odsek 3 Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, je navrhovateľ dražby povinný predložiť dražobníkovi list vlastníctva nie starší ako tri mesiace.

17. Podľa § 7 odsek 4 Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, navrhovateľ dražby je povinný označiť osoby, ktoré majú predkupné právo k predmetu dražby alebo ktoré majú spoluvlastnícky podiel k predmetu dražby.

18. Podľa § 10 odsek 1 Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, 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.

19. Podľa § 11 odsek 4 Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza.

20. Podľa § 12 odsek 1 Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

21. Podľa § 12 odsek 4 Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

22. Podľa § 16 odsek 1 Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, 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.

23. Podľa § 16 odsek 6 Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a ak ide v poradí o prvú dražbu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 90 % hodnoty predmetu dražby, ktorým je byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch, ak ide v poradí o prvú dražbu nižšie ako 80 % hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

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

25. Podľa § 21 odsek 3 Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

26. Podľa § 21 odsek 4 Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

27. Podľa § 22 odsek 1 Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, 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 zaisťovať 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.

28. Dobrovoľná dražba je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho alebo iného práva k predmetu dražby konaného na základe návrhu navrhovateľa. Dobrovoľná dražba môže byť aj neúspešná, ak ju licitátor ukončí z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie cenové podanie na kúpu predmetu dražby. Predmet dražby môže poskytnúť navrhovateľ dražby, ktorým je osoba, ktorá vykonáva záložné právo, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. Dražobník zaisťuje ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby.

29. Vykonaným dokazovaním dospel súd záveru, že žaloba žalobcov nie je dôvodná. Žalobcovia sa domáhali určenia neplatnosti dražby dňa 07.03.2016. Žalobu odôvodňovali tým, že u nich sa jedná o spotrebiteľov a bolo potrebné poskytnúť im vzhľadom na toto postavenie súdnu ochranu. Žalobcovia namietali výšku ceny draženej nehnuteľnosti v zmysle znaleckého posudku predloženého dražiteľom č. 12/2016, ktorá je nižšia ako hodnota nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom, ktorý dali vypracovať žalobcovia, pretože do nehnuteľnosti investovali finančné prostriedky. Navrhovateľ dražby nevyhlásil pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky. Napádali predložený znalecký posudok k dražbe, jeho obdobie zadania objednávky ako aj miesto konania dobrovoľnej dražby. Súd mal jednoznačne preukázať, že žalobca v 1 rade ako dlžník uzavrel Zmluvu o poskytnutí úveru „HypoPôžička“ č. U399304-11 so žalovaným v 2 rade ako veriteľom, ktorému bol poskytnutý spolu so spoludlžníčkou Y. D. úver vo výške 8 080,04 eur za dohodnutých podmienok s tým, že splatnosť úveru bola dňa 20.02.2026. Veriteľ úveru uzavrel so žalobkyňou v 2 rade ako podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v 5/6 a ďalšou podielovou spoluvlastníčkou I. T. Zmluvu o zriadení záložného práva Z399304-11 k nehnuteľnosti v kat. území D. na LV č. XXX, na zabezpečenie pohľadávky v zmysle Zmluvy o poskytnutí úveru. Hodnota zálohu podľa bodu 4.1 Záložnej zmluvy bola stanovená za základe ohodnotenia programu HYPO dňa 29.01.2011 vo výške 43 500,- eur. Je nepochybné, že dlžníci z Úverovej zmluvy porušili zmluvné povinnosti, pretože prestali splácať úverové splátky a žalobca v 2 rade sám uznal, že k októbru 2015 uhradil nižšiu sumu o 3 437,58 eur ako mal uhradiť. Z dôvodu porušenia zmluvných povinností dlžníkom, veriteľ pristúpil k výkonu záložného práva, a to predajom nehnuteľnosti na verejnej dražbe podľa Zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v zmysle bodu 6.3 Záložnej zmluvy. Navrhovateľ dražby, t. j. veriteľ žalovaný v 2 rade uzavrel Zmluvu s dražobníkom, t. j. žalovaným v 1 rade. Žalovaný v 1 rade postupoval v súlade so Zákonom o dobrovoľných dražbách, tak ako to vyplýva z vyššie uvedených predložených listinných dôkazov. Žalobcovia v 1 a 2 rade boli riadne upovedomení o dobrovoľnej dražbe a žalobkyňa v 1 rade bola prítomná pri oceňovaní nehnuteľnosti a bol jej doručený i znalecký posudok, z ktorého dražiteľ vychádzal pri dobrovoľnej dražbe, voči ktorému nijakým spôsobom nenamietala a cena draženej nehnuteľnosti bola určená v súlade s § 6 Zákona o dobrovoľných dražbách. Znalecký posudok bol žalobkyňi v 1 rade doručený a žalobkyňa v 1 rade v lehote 10 dní od doručenia znaleckého posudku nevzniesla voči nemu námietky. Tvrdenia právnej zástupkyne, že tak neurobila z toho dôvodu, že o tom nemala vedomosť a že sa jednalo o spotrebiteľa, súd považoval za irelevantné. Žalobcovia sa nevedeli vyjadriť ku skutočnostiam týkajúcich sa ďalšej podielovej spoluvlastníčky k spornej nehnuteľnosti. Z predložených listinných dôkazov nevyplývajú a neboli preukázané tvrdenia žalobcov, že žalovaný v 2 rade nemal právo postúpiť pohľadávku na žalovaného v 1 rade, prípadne, že mal vykonať predaj nehnuteľnosti sám, pretože spôsob realizácie výkonu záložného práva je uvedený v bode 6.3 Zmluvy o zriadení záložného práva, v zmysle ktorého žalovaný v 2 rade i postupoval. Žalobcovia v podstate nenamietali platnosť Zmluvy o zriadení záložného práva a preto uvedenú zmluvu súd považoval za platnú, ako aj úkony strán sporu pre nich zo zmluvy vyplývajúce. Rovnako súd nezistil neplatnosť Zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby, ktorá bola podpísaná medzi žalovanými v 1 a 2 rade. Súd mal preukázať, že žalovaný v 2 rade prehlásil, že má splatnú pohľadávku voči dlžníkovi, ktorá je zabezpečená záložným právom vo výške 25 268,35 eur ku dňu 26.01.2016. O uvedených skutočnostiach mali vedomosť i žalobcovia, čo mal súd preukázať z mailovej komunikácie žalobcu v 2 rade zo dňa 29.10.2014. V neposlednom rade súd zdôrazňuje, že licitátorom nebol udelený príklep, tak do vlastníckeho práva žalobkyne v 2 rade zasiahnuté nebolo, nedošlo k zmene jej právneho postavenia,

ani k dotknutiu jej práv tak, ako to predpokladá Zákon o dražbách. Vlastník môže byť poškodený na svojich právach len v prípade, že dôjde k príklepu, t. j. prechodu vlastníctva na základe porušenia ustanovení Zákona o dražbách. Súd jednoznačne zdôrazňuje, že uvedená dražba bola neúspešná, nedošlo k ukončeniu dražby príklepom a z týchto dôvodov nedošlo k zasiahnutiu do vlastníckych práv žalobkyne v 1 rade ako podielovej spoluvlastníčky. Súd nezistil porušenie zákonných ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách týkajúcich sa dobrovoľnej dražby vyhlásenej na deň 07.03.2016. K námietkam žalobcov ohľadne vyžiadania znaleckého posudku žalovaným v 2 rade z 18.11.2013 súd udáva, že uvedenú skutočnosť nevyhodnotil ako rozpornú, pretože je možné sa domnievať, že už v tomto období mohli mať dlžníci z Úverovej zmluvy dlh, ktorý sám žalobca v 2 rade uznal, avšak dôležitá je skutočnosť, že znalecký posudok bol vypracovaný ku dňu 16.09.2015 a dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocovala bol k 23.01.2016, čo žalobcovia, konkrétne žalobkyňa v 1 rade ako podielová spoluvlastníčka nijakým spôsobom nenamietala a nepodala námietky voči znaleckému posudku. Žalobcovia v tejto časti neunesli dôkazné bremeno a rovnako nepredložili listinné dôkazy, z ktorých by mal súd preukázať, že dátum vyžiadania znaleckého posudku veriteľom, t. j. žalovaným v 2 rade v danom období nebol dôvodný. Súd poznamenáva, že nie je možné súhlasiť s tým, že žalobkyňa v 1 rade ako spotrebiteľ nemala vedomosť o svojich právach, s dôrazom na to, že vlastne sami žalobcovia predložili do spisu Znalecký posudok č. 39/2012, kde je určená všeobecná cena spornej nehnuteľnosti vo výške 60 800,- eur ku dňu 15.12.2012 a i napriek týmto skutočnostiam nijakým spôsobom nenamietali hodnotu nehnuteľnosti určenú Znaleckým posudkom č. 12/2016, ktorý bol vypracovaný na žiadosť žalovaného v 1 rade. Žalobcovia neodôvodnili dôvod vypracovania Znaleckého posudku z roku 2012 na ich žiadosť. Z týchto dôvodov s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti a zákonné ustanovenia, súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku.

30. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že priznal žalovaným v 1 a 2 rade, ktorí mali plný úspech, nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník podľa § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

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