

Súd: Okresný súd Trebišov
Spisová značka: 15C/397/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7915210029
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 04. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Viera Petrová
ECLI: ECLI:SK:OSTV:2018:7915210029.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trebišov sudkyňou Mgr. Vierou Petrovou v právnej veci žalobkyne: Y. V., W.. XX.XX.XXXX, M. F. F. W. XXX/X, M., práv. zast. JUDr. Darina Solárová, advokátka, Škultétyho č. 3, Košice, proti žalovaným: 1./ Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155, 2./ Platiť sa oplatí, s.r.o., so sídlom Košická 56, Bratislava, IČO: 45684618, 3./ L. S., W.. XX.XX.XXXX, M. F. R. Q. X.XXX,X M., práv. zast.: JUDr. Valéria Vassová, advokátka, Pribinova 2246/2, Trebišov, v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby,takto

rozhodol:

I. Žalobu zamieťa.

II. Žalovaní v 1., 2. a 3. rade majú voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Pôvodnou žalobou žalobkyňa žiadala, aby súd uložil žalovaným v 1. a v 2. rade povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX ako byt č. XX na X. poschodí, vchod č. X v bytovom dome súpisné číslo XXXX, vchod č. X F. W. postavený na parcele CKN č. XXXX/XX vo výlučnom vlastníctve žalobkyne o veľkosti podielu 1/1 k celku, v podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu XXXX/XXXXXX-in k celku, evidovaných Okresným úradom M., katastrálnym odborom k. ú. M..

2. Z odôvodnenia žaloby vyplýva, že žalobkyňa, ako dlžníčka na strane jednej, uzavrela so žalovaným v 1. rade, ako veriteľom, na strane druhej, dňa 15.05.2009 zmluvu o financovaní bývania č. XXX/XXXXXXXX/XX-XX-XXX/XXX (ďalej Zmluva o úvere), ktorej súčasťou boli základné podmienky úveru č. XXX/XXXXXXXX/XX-XXX/XXX, z ktorých vyplýva, že úver je rozdelený na 2 časti a to na hypotekárny úver vo výške 29.750,- Eur a spotrebný úver vo výške 4.250,-Eur a bol poskytnutý na nadobudnutie nehnuteľností. Úver bol splatný do 30 rokov od prvého čerpania. Súčasťou zmluvy boli aj U. T. U. E..L.. na poskytnutie hypotekárnych úverov pre fyzické osoby. Predchádzajúci vlastníci nehnuteľností, ktoré mali byť predmetom výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, R. T. a R. T., ako záložcovia a žalovaní v 1. rade ako záložný veriteľ, uzavreli dňa 15.05.2009 Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. XXX/XXXXXXXX/XX-XXX/XXX (ďalej Záložná zmluva), ktorej vklad bol povolený 15.06.2009. Predmetom záložného práva boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX ako byt č. XX, na X. poschodí, v bytovom dome súpisné č. XXXX, vchod č. X F. W., postavený na parc. CKN č. XXXX/XX, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu XXXX/XXXXXX-in v celku evidovaných Okresným úradom M., katastrálnym odborom, k. ú. M.. Žalobkyňa, ako dlžníčka, na jednej strane, uzavrela so žalovaným v 1. rade, ako veriteľom, na strane druhej, dňa 30.04.2009 aj Zmluvu o poskytnutí spotrebného úveru, reg. č. XXXXXXXXXXXXXXXX (ďalej Zmluva o spotrebnom úvere). V zmysle tejto zmluvy výška spotrebného úveru bola dohodnutá sumou 6.660,- Eur, splatná v 120

splátkach, s mesačnou splátkou 96,06 Eur a lehotou splatnosti do 30.04.2019, výška RPMN stanovená na 12,43% ročne. Žalovaný v 1. rade listom z 21.05.2013 vyhlásil predčasnú splatnosť úveru. Žalovaný v 2. rade žalobkyňu listom z 28.10.2014 oznámil začatie výkonu záložného práva a doručil jej oznámenie o dobrovoľnej dražbe. Súdna znalkyňa K. K. O. na podnet žalovaného v 2. rade vypracovala znalecký posudok č. XXX/XXXX, v ktorom stanovila všeobecnú cenu nehnuteľností, ktoré majú byť predmetom výkonu záložného práva na 37.800,-Eur. Podľa tvrdení žalobkyne znalkyňa, ktorá je finančne prepojená so žalovaným v 2. rade, cenu nehnuteľností podhodnotila, nakoľko cena obdobných nehnuteľností sa pohybuje v rozmedzí od 42.000,- Eur do 53.000,- Eur. Namietala, že Zmluva o úvere č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX z 15.09.2009 obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky s poukazom na zák. č. 150/2004 Z.z., ktorým bol novelizovaný Občiansky zákonník a ktorým nebola prevzatá Smernica Rady č. 93/13/EHS z 05.04.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách, ktorú je nevyhnutné používať ako interpretačné pravidlo k ustanoveniam právneho poriadku upravujúcich režim spotrebiteľských zmlúv. Príkladom uviedla čl. 1 bod 1.2 Zmluvy o úvere, kedy uzatvorenie zmluvy podľa Obchodného zákonníka žalobkyňa považuje za neprijateľnú zmluvnú podmienku, ktorá spotrebiteľa neprímerane znevýhodňuje. Zmluva o úvere je v časti spotrebného úveru vo výške 4.250,- Eur bezúročná a bez poplatkov, nakoľko v zmluve absentuje predmet zmluvy, výška spotrebného úveru, v zmluve nie je uvedené, z čoho pozostáva mesačná splátka, čo tvorí istinu, aká časť splátky predstavuje úrok a čo tvorí prípadné poplatky. Spotrebiteľ musí byť jednoznačne informovaný, v akých termínoch, v akej výške, kedy a ako dlho je povinný splácať istinu úroku, iné poplatky, v zmluve absentuje RPMN. V Zmluve o úvere v časti Spotrebný úver žalovaný v 1. rade neuviedol náležitosti, ktoré musí obsahovať zmluva v zmysle § 4 ods. 2 písm. 1, 2, 3, zákona č. 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch platného v čase uzavretia zmluvy, absentujú náležitosti podľa § 4 ods. 2 písm. e/, g/, h/, i/, j/, k/, l/, m/, o/, q/, r/, s/. V zmysle § 4 ods. 1, ods. 3 zák. 258/2001 Z.z. je úver bezúročný a bez poplatkov. Rovnako neprijateľné podmienky obsahuje Zmluva o poskytnutí spotrebného úveru reg. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX z 30.04.2009, nakoľko neobsahuje náležitosti uvedené v § 4 ods. 2 písm. i/ zák. č. 258/2001 Z.z. a to výšku, počet, termíny splátok istiny, úrokov a iných poplatkov a obsahuje rozhodcovskú doložku, ktorá nebola individuálne dojednaná. Realizáciou dražby by žalovaný porušil ústavné právo žalobkyne na obydlie zaručené článkom 19 Ústavy SR. Aplikáciou zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách dochádza k neprímeranému zásahu do práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život. Dobrovoľná dražba zasahuje do práva vlastníť majetok podľa článku 20 Ústavy SR. Žalobkyňa uviedla, že na Zmluvu o financovaní bývania č. XXX/XXXXXXXX/XX-XX-XXX/XXX z 15.05.2009 zaplatila sumu 9.440,01 Eur a na Zmluvu o poskytnutí spotrebného úveru č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX z 30.04.2009 uhradila 3.138,92 Eur.

3. Súčasťou žaloby bol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žalobkyňa žiadala, aby súd zakázal žalovaným v 1. a v 2. rade uskutočniť výkon záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX ako byt č. XX na X. poschodí, vchod č. X v bytovom dome súp. č. XXXX na ul. F. W. postavený na parc. CKN č. XXXX/XX vo výlučnom vlastníctve žalobkyne o veľkosti podielu 1/1 k celku a podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu XXXX/XXXXXXXX-K. k celku, evidovaných Okresným úradom M., katastrálnym odborom, k. ú. M. podľa ustanovených podmienok zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti a aby súd zakázal žalovaným v 1. a 2. rade rušiť žalobkyňu v pokojnom užívaní týchto nehnuteľností až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

4. Uznesením zo dňa 10.07.2015 sp. zn. 15C/397/2015-67 bol návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnutý.

5. Dňa 23.07.2015 žalobkyňa podala návrh na pristúpenie ďalšieho účastníka na strane žalovaných, L.G. S., nar. XX.XX.XXXX, s odôvodnením, že dňa 14.07.2015 došlo k vydraženiu sporných nehnuteľností, ktorých vydražiteľom sa stal menovaný. Zároveň žiadala, aby súd pripustil zmenu žaloby a určil, že dobrovoľná dražba osvedčená notárskou zápisnicou č. W. XXX/XXXX, W. XXXXX/XXXX, W. XXXXX/XXXX zo 14.07.2015, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX ako byt č. XX na X. poschodí, vchod č. X v bytovom dome súp. č. XXXX, vchod č. X F. W., postavený na parc. CKN č. XXXX/XX, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu XXXX/XXXXXXXX-in k celku, evidovaných Okresným úradom M., katastrálny odbor, k. ú. M., je absolútne neplatná. Požiadal i o pripustenie zmeny návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

6. Súd uznesením zo dňa 16.09.2015 pripustil rozšírenie účastníkov na strane žalovaného tak, že žalovaným v 3. rade sa stal L. S. (výrok I.) a zároveň pripustil zmenu petitu žaloby v zmysle podania

žalobkyne (výrok II). Návrh na zmenu petitu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 23.07.2012 súd zamietol (výrok III.). Uznesenie vo výroku I. nadobudlo právoplatnosť 09.10.2015 a vo výroku II a III. dňa 23.09.2015.

7. Žalovaný v 1. rade vo svojom písomnom vyjadrení žiadal žalobu zamietnuť dôvodiac, že žalobkyňa nevyužila svoje oprávnenie a nepodala námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby v zmysle § 12 ods. 5 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej ZoDD) a o vyhotovenie nového znaleckého posudku nežiadala. Podľa § 16 ods. 2 písm. a/ až d/ zák. č. 382/2004 Z.z. je znalec povinný vykonávať znaleckú činnosť osobne, riadne a v určenej lehote účelne, hospodárne a nestranne. Prípadné porušenie povinností súvisiacich s výkonom funkcie znalca môže mať za následok disciplinárne, ako aj možné trestnoprávne sankcie. Navyše, v zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR č. 20Ddo 1083/2005 zo dňa 17.08.2005, až samotný výsledok dražby môže odpovedať na otázku, akú má nehnuteľnosť hodnotu za ktorú môže byť predaná, ak je trhová cena nehnuteľnosti vyššia, než cena uvedená v oznámení o dražbe, potom sa táto skutočnosť prejaví pri samotnej dražbe. Určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti v zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu SR č. 3 Cdo 233/2010 nemá za následok neplatnosť dražby. Pokiaľ sa jedná o tvrdenie žalobkyne týkajúce sa neprijateľných zmluvných podmienok v Zmluve o financovaní bývania č. XXX/XXXXXXXX/XX-XXX/XXX, uzatvorenie Zmluvy podľa Obchodného zákonníka nie je neprijateľnou zmluvnou podmienkou; nejedná sa o neprípustnú voľbu zák. č. 513/1991 Zb., keďže ide o absolútny obchodnoprávny vzťah, na ktorý sa obligatórne priamo zo zákona (§261 ods. 6 písm. b/ Obchodného zákonníka) uplatnia ustanovenia Obchodného zákonníka bez ohľadu na to, či to je v zmluve uvedené. Zákon o spotrebiteľských úveroch sa na uvedenú zmluvu nevzťahuje, nakoľko v zmysle § 1 ods. 2 zák. č. 258/2001 Z.z. v znení platnom v čase uzavretia zmluvy, sa tento zákon nevzťahuje na zmluvy o poskytnutí úveru na účely nadobudnutia existujúcich, alebo projektovaných nehnuteľností, dodatočné, alebo ďalšie stavebné úpravy dokončených stavieb a ich údržbu. Podľa bodu 1.2 uzavretej Zmluvy sa úver poskytuje na účel nadobudnutia nehnuteľnosti. Z uvedených dôvodov nie je možné žalobkyňou napádané ustanovenie zmluvy o financovaní bývania vyhodnotiť ako snahu žalovaného v 1. rade vyhnúť sa použitiu predpisov vydaných na ochranu spotrebiteľa, ani ako neprijateľné ustanovenie. Rovnaký záver platí i pre tvrdenie žalobkyne, že Zmluva o financovaní bývania v časti „spotrebný úver“ je bezúročná a bez poplatkov, keďže ide o úver určený na nadobudnutie nehnuteľnosti, podľa § 1 ods. 2 zák. č. 258/2001 Z.z. sa citovaný zákon na zmluvu o financovaní bývania nevzťahuje. Pokiaľ ide o poplatky, ich dojednaná výška bola vyjadrená určite, jasne a zrozumiteľne, svojou podstatou sú vylúčené z preskúmania. Tvrdenie žalobkyne o neprijateľných zmluvných podmienkach v Zmluve o poskytnutí spotrebného úveru reg. č. XXXXXXXXXXXXXXXX žalovaný považuje za mylné; zmluva obsahuje všetky náležitosti stanovené zákonom. Namietaná dohoda o rozhodcovskej doložke, nemôže mať za následok neplatnosť Zmluvy o poskytnutí spotrebného úveru, nakoľko Zmluva o poskytnutí spotrebného úveru nie je od rozhodcovskej doložky závislá; zmluvná dokumentácia neobsahuje teda žiadne neprijateľné podmienky. K tvrdeniu žalobkyne, že dobrovoľnou dražbou by došlo k neprimeranému zásahu do práva na obydlie a na súkromný a rodinný život žalobkyne, uviedol, že platná úprava záložného práva SR je plne súladná s európskymi predpismi na ochranu spotrebiteľa, vychádza zo znenia príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka (v podstate ich kopíruje) aj zo zákona o dobrovoľných dražbách. Tvrdenie žalobkyne, že by výkon záložného práva akokoľvek poškodzoval práva spotrebiteľov, údajne podporené európskou i vnútroštátnou judikatúrou s ohľadom na právne závery generálneho prokurátora v prípade Y.Á. (sp. zn. Z.-XXX/XX), či závery rozhodnutia Súdneho dvora EÚ v prípade V. Z. L. Z., E..L., (sp. zn. Z.-XX/XX), nemajú opodstatnenie, ani právny základ. Žalobkyňa bola v omeškaní so splácaním svojich záväzkov od decembra 2009, čo je zrejme z predloženého prehľadu splácania úveru. Dňa 21.03.2013 jej bol zaslaný pokus o zmier. Keďže platobná disciplína žalobkyne sa nezlepšila, dňa 21.05.2013 jej žalovaný v 1. rade zaslal výzvu na predčasné splatenie zostatku úveru s príslušenstvom. Na základe žiadosti žalobkyne jej bol dňa 25.06.2013 poskytnutý mimoriadny splátkový kalendár na dobu 72 kalendárnych mesiacov. Žalobkyňa však neplnila svoje záväzky ani na základe mimoriadneho splátkového kalendára; zaplatila časť svojho záväzku dňa 05.04. 2013 a následne až dňa 26.01.2015. Z uvedeného dôvodu sa dňa 20.01.2015 konalo prvé kolo dobrovoľnej dražby nehnuteľností, kde najnižšie podanie podľa znaleckého posudku predstavovalo sumu 37.800,- Eur, ktoré nebolo úspešné. Následne dňa 23.02.2015 došlo medzi žalobkyňou a žalovaným v 1. rade zastúpenej žalovaným v 2. rade k uzavretiu ďalšej Dohody o úhrade záväzku formou splátkového kalendára, no žalobkyňa svoje záväzky ani podľa tejto Dohody neplnila. Až následne dňa 14.07.2015 sa uskutočnilo druhé kolo dobrovoľnej dražby, v ktorom bola nehnuteľnosť vydražená za 28.350,-Eur. Keďže zmluvy uzavreté medzi žalobkyňou a žalovaným v 1. rade neobsahujú žiadne neprijateľné podmienky a výkon záložného práva, ktorý je v súčasnosti uskutočňovaný žalovaným v 1. rade cez striktné ustanovenia zákona o

dobrovoľných dražbách je v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky, žalovaný v 1. rade žiadal, aby súd žalobu zamietol v celom rozsahu, nakoľko jediným cieľom podania žalobkyne je vyhnúť sa splateniu dlhu, ktorý má voči žalovanému v 1. rade a vytvoriť nedobytnosť pomerne vysokej pohľadávky žalovaného v 1. rade voči žalobkyni.

8. Žalovaný v 2. rade v písomnom vyjadrení poukázal na 3-mesačnú prekluzívnu lehotu s počiatkom odo dňa udelenia príklepu (§ 21 ods. 2 ZoDD), po uplynutí ktorej súd nemôže prihliadať na neskôr žalobkyňou označené ďalšie dôvody neplatnosti dražby. V prejednávanej veci prekluzívna lehota uplynula 14.10.2015, keďže dražba sa konala dňa 14.07.2015 (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 4Obo 21/2000). Poukazujúc na § 12 ods. 1 ZoDD, žalobkyňa v podanej žalobe neuvádza žiadne nedostatky znaleckého posudku č. XXX/XXXX zo dňa 27.11.2014 vypracovaného K. K. O.. Znalec vykonal fyzickú ohliadku predmetu dražby dňa 24.11.2014 za účasti žalobkyne, ktorá nevyužila svoje právo podľa § 12 ods. 5 zZoDD žiadať vypracovanie kontrolného znaleckého posudku napriek tomu, že dňa 19.12.2014 jej bol predmetný znalecký posudok doručený. Tvrdenie žalobkyne o finančnom prepojení znalca so žalovaným v 2. rade sú nepravdivé a nepodložené. Iné tvrdenia, ktoré by boli spôsobilé predstavovať skutočnosti podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách žalobkyňa v žalobe neuvádza a teda na určenie dražby za neplatnú neexistuje žiaden dôvod. Žalovaný v 2. rade mal za to, že právna úprava výkonu záložného práva je súladná s Ústavou SR aj aplikovateľným právom Európskej únie a absencia predchádzajúcej súdnej kontroly pri výkone záložného práva nie je v rozpore ani s Ústavou SR, ani s právom Európskej únie, o čom svedčí názor generálneho advokáta prednesený pred Súdny dvorom Európskej únie dňa 21.11.2013 vo veci Z.-XXX/XX Y. U. J. L..C..I., S. C. L..C..I., z ktorého časti citoval. Navyše pred Európskym súdnym dvorom vo veci Y. V. U. L. Z. Č.. Z. súdny dvor Európskej únie jednoznačne ustálil, že slovenská právna úprava výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby je v súlade s právom Európskej únie. Poukázal i na rozhodnutie Ústavného súdu sp. zn. T. Ú. XX/XXXX. Z uvedených dôvodov preto žiadal žalobu zamietnuť v celom rozsahu.

9. Žalovaný v 3. rade v písomnom vyjadrení argumentoval tým, že dôvody uvádzané žalobkyňou právne neobstoja. Žalobkyňa nešpecifikuje, v čom boli porušené povinnosti zo strany žalovaných pri dobrovoľnej dražbe. Žalobkyňa je povinná taxatívne vymenovať porušenie právnych povinností s poukazom na § 10, 11, 12 a 17 ZoDD, čo v žalobe absentuje. Žalovaný v 3. rade mal za to, že dražobník postupoval pri realizácii dražby v súlade so zák. č. 527/2002 Z.z.. Objednal si vyhotovenie znaleckého posudku u znalkyne. V konaní bolo preukázané, že žalobkyni bolo zaslané formou listovej zásielky do vlastných rúk oznámenie termínu ohliadky predmetu dražby, teda bola s ohliadkou predmetu dražby uzrobená. V zmysle § 12 ods. 2 veta druhá jej bol poskytnutý dostatočný čas na oboznámenie sa s termínom ohliadky. Oznámenie o dražbe bolo zaregistrované a zverejnené v notárskom centrálnom registri dražieb vykonávajúcej notárky a následne bolo oznámenie zaslané spolu so znaleckým posudkom žalobkyni do vlastných rúk, i všetkým zúčastneným osobám a inštitúciám uvedených v zákone. Dražba sa konala v kancelárii vykonávajúcej notárky, priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou. Udelením príklepu licitátora prešlo vlastnícke právo k nehnuteľnosti na žalovaného v 3. rade. Žalovaný v 3. rade má za to, že žaloba je veľmi podrobným zdôvodnením neprijateľných zmluvných podmienok v zmysle zákona č. 258/2001 Z.z., čo malo byť predmetom iného súdneho konania. Žalobkyňa v podstate ani v jednom bode neuvádza, v čom namieta neplatnosť, porušenie zákona o dobrovoľných dražbách.

10. Žalobkyňa v replike doručenej súdu 02.01.2018 uviedla, že pokiaľ jej bolo vytknuté žalovaným v 2. rade, že žalobkyňa nenamietala znalecký posudok, ide o jej oprávnenie namietať znalecký posudok, nie povinnosť. Naproti tomu znalec by mal postupovať v súlade so zákonom. Citovala nález ÚS SR T.G. XX/XXXX-XX z 24.09.2014. aj bod 62 rozsudku ESD sp. zn. Z. XX/XXXX V. U. L. Z.. Žalobkyňa nedisponuje zmluvou o vykonaní dražby, nemohla vzniesť námietky proti jej obsahu.

11. Žalovaný v 1. rade v duplike doručenej súdu 16.01.2018 uviedol, že obchodné podmienky tvoria jeden uzavretý celok, aby sa zabránilo manipulácii s jeho jednotlivými časťami. Celistvosť listiny je zachovaná aj vtedy, ak jednota viacerých listín je spoznatelná z obsahu právneho úkonu, ak spolunáležitost' jednotlivých listín nie je sporná (rozsudok Krajského súdu v Žiline zo 17.12.2015 sp. zn. 14Cob/326/2014, rozsudok Krajského súdu v Prešove z 25.03.2013 sp. zn. 1Co/136/2012, rozsudok Krajského súdu v Trnave z 09.07.2013 sp. zn. 24Co/412/2012). K vyjadreniu žalobkyne, ktorá argumentovala právom vlastniť majetok a domáhala sa ochrany pred neoprávneným zásahom do súkromného a rodinného života podľa čl. 19 ods. 2 Ústavy SR a ochranou nedotknuteľnosti obydlia, uviedol, že skutočnosť, že záloh tvorí obydľie záložcu, nemôže sama o sebe predstavovať prekážku platného zriadenia záložného

práva a teda ani jeho následnej realizácie. Žalobkyňa si obstarala predmetné obydlie práve za finančné prostriedky, ktoré je poskytol žalovaný v 1. rade na základe zmlúv o financovaní bývania, a tieto svoje záväzky žalobkyňa dlhodobo nesplácala.

12. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so stanoviskami strán sporu, ich vyjadreniami na pojednávaní, oboznámením sa so Zmluvu o financovaní bývania č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX, Základnými podmienkami úveru č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX, Zmluvu o poskytnutí spotrebného úveru reg. č. XXXXXXXXXXXXXXX, Všeobecnými podmienkami U., a.s., na poskytovanie hypotekárnych úverov pre fyzické osoby, Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX, výzvou na predčasné splatenie zostatku úveru zo dňa 21.05.2013, oznámením o začatí výkonu záložného práva z 28.10.2014, oznámením o dobrovoľnej dražbe, znaleckým posudkom č. XXX/XXXX zo dňa 27.11.2014, znaleckým posudkom č. XX/XXXX zo 17.04.2009, vyjadreniami realitných kancelárií k trhovej hodnote nehnuteľnosti, výpisom v LV č. XXXX, k.ú. M., Notárskou zápisnicou č. W. XXX/XXXX, W. XXXXX/XXXX, W. XXXXX/XXXX zo dňa 14.07.2015, Oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe zo dňa 11.06.2015, splátkovým kalendárom - prehľadom uhradených splátok, splátkovým kalendárom zo dňa 25.06.2013, dohodou o úhrade záväzku formou splátkového kalendára zo dňa 23.02.2015, Zmluvou o prevode vlastníctva družstevného bytu, prehľadom nezaplatených úhrad za služby poskytované správcom bytu žalovanej za užívanie bytu.

13. Žalobkyňa na pojednávaní dňa 06.04.2018 uviedla, že sa dostala do finančných problémov. Rozviedla sa a má dve maloleté deti. Bola nútená obstarat' si bývanie, preto zobrala úver. Banka, t.j. žalovaný v 1. rade, bola voči nej nekompromisná. Nestačila splácať splátky úverov. V r. 2009 bol byt totožnou znalkyňou ohodnotený vyššou sumou ako pri dražbe po tom, čo ho prerobila. Mala za to, že ide o špekulatívne konanie zo strany žalovaného v 3. rade.

14. Právny zástupca žalobkyne na pojednávaní dňa 06.04.2018 vzniesol ďalšie námietky spochybňujúce platnosť dražby. Mal za to, že žalovaný v 1. rade nebol oprávnený so začatím výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby dôvodiť, že zmluva o financovaní bývania nemá riadne náležitosti zmluvy, všetky tieto atribúty banka premietla do prílohy - základných podmienok úveru, ktoré neobsahujú výšku mesačnej splátky, teda nie je zrejmé, ako dospela banka k tomu, že bola žalobkyňa v omeškaní. Podľa § 565 Občianskeho zákonníka, zmluva neobsahuje ustanovenie umožňujúce banke úver zosplatiť. Základné podmienky úveru, ani VOP neboli podpísané, preto sa nestali súčasťou zmluvy. Dražbou došlo k porušeniu zásadu proporcionality, kedy predmetom dražby bola nehnuteľnosť v trhovej hodnote cca 53.000,- Eur, znalkyňa hodnotila tento byt na 37.800,- Eur napriek tomu, že v čase poskytnutia úveru bola tá istá nehnuteľnosť ohodnotená na 45.000,-Eur, teda došlo k podhodnoteniu nehnuteľnosti. Nakoniec bol byt vydražený na 28.350,- Eur. Prvé podanie 34.000,- Eur urobené nebolo, postupne dražobník znižoval cenu až na sumu 28.350,- Eur, čo teda odporuje § 20 ods. 12 ZoDD. V oznámení o dobrovoľnej dražbe bolo uvedené, že osvedčenie jej priebehu vykoná notárka R.. U., podľa notárskej zápisne osvedčenie vykonala notárska kandidátka R.. U. bez poverenia.

15. Žalovaný v 1. rade namietal, že Zmluva o financovaní bývania spolu so základnými podmienkami úveru sú pevne spojené, teda nepochybne sú súčasťou zmluvy. Pokiaľ ide o námietku, že úverová zmluva neobsahuje výšku splátky, poukázal na bod 8.4 Zmluvy o financovaní bývania, podľa ktorého po tom, čo sa úver zmení na hypotekárny, t.j. keď dôjde k zavkladovaniu záložného práva, zasiela sa dlžníkovi splátkový kalendár s uvedením termínov a výšky jednotlivých anuitných splátok, čo žalobkyňa nespochybnila a sama potvrdila aj tým, že niekoľko rokov riadne tie splátky splácala až do doby, kedy sa dostala do finančných problémov. Keďže nedošlo k spochybneniu platnosti záložnej zmluvy a nebolo preukázané žiadne porušenie ustanovenia ZoDD, žiadala žalobu ako nedôvodnú zmietať.

16. Žalovaný v 2. a 3. rade zotrvali na svojich písomných vyjadreniach považujúc námietku žalobkyne, že R.. U.Á. nebola oprávnená na spísanie notárskej zápisnice za nedôvodnú, keďže ide o notárskeho kandidáta, ktorý vykonáva úkony na základe písomného poverenia notára, ktorého meno bolo uvedené v oznámení o dražbe. Pokiaľ ide o cenu, skutočná cena nehnuteľností sa preukáže až na dražbe a zodpovedá dopytu.

17. Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobkyňa uzavrela so žalovaným v 1. rade zmluvu o financovaní bývania č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX a to dňa 15.05.2009, ktorej neoddeliteľnou súčasťou bola Príloha základných podmienok úveru reg. č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX

zo dňa 15.05.2009. Na základe tejto zmluvy poskytoval žalovaný v 1. rade, ako veriteľ, žalobkyni úver v celkovej výške 34.000,- Eur, z toho hypotekárny úver predstavoval 29.750,-Eur a spotrebný úver 4.250,-Eur, ktorý úver bol poskytnutý žalovanej za účelom nadobudnutia nehnuteľnosti. Zmluvné strany sa dohodli na poskytnutí úveru s fixovanou úrokovou sadzbou 7,04% ročne na obdobie 5 rokov s dohodnutým úrokom z omeškania vo výške 3% ročne. Splatnosť úveru bola dohodnutá v bode 4 v čl. 8 na dobu 30 rokov od prvého čerpania s presnou určenou výškou poplatkov(čl. 12 Zmluvy) za poskytnutie úveru vedenie účtu, za zmenu zmluvy, poplatkov za upomienky i všetkými poplatkami uvedenými v článku 6 Zmluvy. Súčasťou zmluvy sú Všeobecné podmienky Všeobecnej úverovej banky a.s. na poskytovanie hypotekárnych úverov pre fyzické osoby.

18. V konaní bolo ďalej preukázané, že dňa 30.04.2009 žalobkyňa, ako dlžníčka, uzavrela so žalovaným v 1. rade, ako veriteľom, aj Zmluvu o poskytnutí spotrebného úveru reg. č. XXXXXXXXXXXXXXXX, v zmysle ktorej žalovaný v 1. rade, ako veriteľ, poskytol žalobkyni spotrebný úver vo výške 6.660,- Eur na investíciu do nehnuteľností. Úver bol splatný v mesačných splátkach po 96,06 Eur mesačne s lehotou splatnosti 120 mesiacov s tým, že výška prvej anuitnej splátky bola dohodnutá na deň 15.05.2009 a výška poslednej splátky 30.04.2019. Výška úrokovej sadzby bola dohodnutá na 10,50% ročne, RPMN bola dohodnutá 12,43% a celkové náklady dlžníka predstavovali sumu 11.267,60 Eur.

19. Dňa 15.05.2009 uzavrel žalovaný v 1. rade, ako záložný veriteľ, s R. E. R. T.Y., záložcami, Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX. Predmetom zálohu bol byt č. XX na X. poschodí, vchod č. X na ulici F. W. v bytovom dome súpisné č. XXXX na parcele CKN č. XXXX/XX, nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, k. ú. XXXXXX M.. Hodnota zálohu bola oboma stranami vyčíslená sumou 42.500,- Eur. V záložnej zmluve boli dohodnuté podmienky výkonu záložného práva tak, že žalovaný v 1. rade, veriteľ, je oprávnený sám si zvoliť vhodný spôsob predaja nehnuteľností (zálohu) na verejnej dražbe podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, alebo v rámci núteného výkonu predajom priamo kupujúcemu, alebo iným vhodným spôsobom, ktorý si záložný veriteľ zvolí. Úverové zmluvy a záložnú zmluvu predložila žalobkyňa ako prílohu k žalobe.

20. Žalobkyňa podmienky úverovej zmluvy neplnila, úver riadne nesplácala. Listom zo dňa 21.05.2013 (predloženým žalobkyňou spolu so žalobou) preto žalovaný v 1. rade vyhlásil mimoriadnu splatnosť úveru a vyzval žalobkyňu na vrátenie celého zostatku úveru.

21. Žalobkyňa dlh nevyrovnala, z uvedeného dôvodu podal žalovaný v 1. rade návrh na uskutočnenie dražby v zmysle zák. č. 527/2002 Z.z.. Funkciou dražobníka žalovaný v 1. rade, ako navrhovateľ dražby, poveril žalovaného v 2. rade, pričom predmetom dražby boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX ako byt č. XX, na X. poschodí, v bytovom dome súpisné č. XXXX, vchod č. X F. W., postavený na parc. Z. Č.. XXXX/XX, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu XXXX/XXXXXX-in v celku evidovaných Okresným úradom M., katastrálnym odborom, k. ú. M., teda nehnuteľnosti, na ktorej adrese mala žalobkyňa evidovaný trvalý pobyt.

22. Listom zo dňa 28.10.2014 žalovaný v 2. rade oznámil žalobkyni začatie výkonu záložného práva, ktoré bolo zapísané v katastri nehnuteľnosti pod U. XXX/XX zo dňa 15.06.2009.

23. Žalobkyni bolo doručené Oznámenie o dobrovoľnej dražbe zo dňa 10.12. 2014 č. H. /L. (žalobkyňa predložila spolu so žalobou); dátum konania dobrovoľnej dražby bol určený na deň 20.01.2015 od 10:30 hod. v V.. Išlo o prvú dražbu. V oznámení bolo určené najnižšie podanie 37.800,-Eur.

24. Z predloženého znaleckého posudku č. XXX/XXXX zo dňa 27.11.2014, vypracovaného K.. K. O., znalcom v odbore stavebníctvo, pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností súd zistil, že všeobecná hodnota nehnuteľností (stavieb a pozemkov) bola určená sumou 37.800,-Eur.

25. Žalobkyňa predložila súdu i znalecký posudok č. 41/2009, vypracovaný K.. K. O., znalcom v odbore stavebníctvo, pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností súd zistil, že všeobecná hodnota nehnuteľností (stavieb a pozemkov) bola určená sumou 45.000,-Eur. Tento znalecký posudok bol vypracovaný dňa 17.04.2009, v čase poskytnutia úveru.

26. Keďže prvé kolo dražby nebolo úspešné a nehnuteľnosť vydražená nebola, dňa 14.07.2015 sa konala opakovaná dobrovoľná dražba. O jej výsledku žalobkyňa predložila spolu s návrhom na

pristúpenie účastníka i zmenu petitu žaloby notársku zápisnicu osvedčujúcu priebeh opakovanej dražby. Z predloženej Notárskej zápisnice W. XXX/XXXX, W., W. XXXXX/XXXX spísanej R.. A. U., notárskym kandidátom u R.. V. U. T., notárky so sídlom F. X, Y. X súd zistil, že zápisnica, osvedčujúca vykonanie opakovanej dobrovoľnej dražby, bola spísaná na mieste konania dražby v V., M. XX, dňa 14.07.2015. Touto notárskou zápisnicou bol osvedčený priebeh dobrovoľnej dražby bytu žalobkyne č. XX, na X. poschodí bytového domu M., vchod č. X, súpisné č. XXXX na parc. č. XXXX/XX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, zapísanej na parc. č. XXXX na LV č. XXXX. V osvedčení sa konštatuje, že navrhovateľom opakovanej dobrovoľnej dražby je U. Ú. F., E..L.. F., K.: XXXXXXXXX a dražobníkom je spoločnosť T. L. I. L..C..I., L. L. F., V. XX, K.: XXXXXXXXX. Opakovaná dobrovoľná dražba sa začala 14.07.2015 o 10:30 hod. v manažérskej učebni T..S.. H. Č.. XXX W. X. T., M., M. X, V.. Výlučným vlastníkom bytu bola žalobkyňa, Y. V., W.. XX.XX.XXXX, trvale bytom M., F.. W. XXXX/X. V osvedčení sa konštatuje, že odhadnutá cena predmetu opakovanej dobrovoľnej dražby je 37.800,- Eur, najnižšie podanie je 34.020,-Eur, pričom licitátor dražobníka je oprávnený znížiť sumu najnižšieho podania. Keďže nikto z prítomných neurobil najnižšie podanie, licitátor znižoval hodnotu postupne až na 28.350,-Eur. Nakoľko nebolo ani po dvojitej výzve licitátora urobené vyššie podanie, licitátor oznámil ešte raz posledné podanie a po tretej výzve udelil príklep účastníkovi opakovanej dobrovoľnej dražby, ktorý urobil najvyššie podanie. Udelením príklepu licitátora účastníkovi opakovanej dražby s poradovým číslom 1, bola opakovaná dražba ukončená o 10:47 hod., pričom cena dosiahnutá vydražením je 28.350,-Eur. Vydražiteľom je účastník opakovanej dobrovoľnej dražby s poradovaným číslom 1, L. S.. Žalobkyňa v priebehu dobrovoľnej dražby vznesla námietky tvrdiac o podhodnotení nehnuteľností a zásahu do práva na obydlie.

27. Podľa § 1 ods. 2 písm. a) zák. č. 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a o zmene zák. o obchodnej inšpekcii v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy, zákon sa nevzťahuje na zmluvy o poskytnutí úveru na účely nadobudnutia existujúcich alebo projektovaných nehnuteľností, dodatočné alebo ďalšie stavebné úpravy dokončených stavieb a ich údržbu.

28. 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 „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

29. Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.)

30. Podľa § 12 ods. 1 až 5 ZoDD, 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 je vlastníkom 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. Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovení s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnostiach spravidla tri týždne po odoslaní výzvy. Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vznieť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

31. Podľa a§ 16 ods. 6 ZoDD, vo veciach 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, v ktorom 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.

32. Podľa § 17 ods. 1 písm. k) ZoDD, v znení účinnom v čase konania dražby, dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou, ak to vyžaduje zákon (§ 20 ods. 13).

33. Podľa § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z. (ZoDD), v znení účinnom ku dňu konania dražby, 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).

34. Podľa § 22 ods. 1 ZoDD, opakovaná dražba sa uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom 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 poučení do zápisnice o vykonanej dražbe ako vyrozumení o zmarení dražby.

35. Podľa článku 8 Civilného sporového poriadku (ďalej CSP), strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

36. Podľa § 25 ods. 1 zák.č. 323/21992 Zb., o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení účinnom ku dňu konania dražby, kandidáta môže notár písomne poveriť vykonávaním všetkých úkonov ako koncipienta (§22), výkonom činnosti podľa § 33 ods. 1 a 2 a § 5.

37. Podľa § 25 ods. 2 veta prvá a druhá zák.č. 323/21992 Zb., notárske listiny podpisuje kandidát svojim menom a priezviskom a súčasne uvedie meno a priezvisko notára, ktorého zastupuje. Za úkony kandidáta vykonané pri zastupovaní zodpovedá notár.

38. Keďže žalobkyňa, ako vlastníčka nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom dražby napadla neplatnosť dražby v zákonom stanovenej lehote, súd preskúmal ňou namietané skutočnosti a dospel k záveru, že žaloba o vyslovenie neplatnosti dražby nie je dôvodná.

39. Vo vzťahu k žalobkyni žalovaný v 2. rade, ako dražobník, splnil všetky povinnosti, ktoré mu vyplývajú z citovaných ustanovení zák.č. 527/2002 Z.z.. (ZoDD). Nebolo sporu o tom, že žalobkyni bol riadne doručený znalecký posudok vypracovaný znalkyňou K.. K. O. č. XXX/XXXX dňa 27.11.2014, ktorého zadávateľom bol žalovaný v 2. rade (dražobník). Žalobkyňa v zákonnej lehote nevzniesla po začatí dražobného konania až do jeho ukončenia námietky voči cene nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom K.. K. O. č. XXX/XXXX zo dňa 27.11.2014 v zmysle § 12 ods. 5 ZoDD. Žalobkyňa na svoje tvrdenie o podhodnotení ceny nehnuteľnosti uvedenej v znaleckom posudku ku dňu konania dražby nepredložila súdu žiaden relevantný dôkaz (článok 8 CSP a § 154 CSP); za relevantný dôkaz nemožno pokladať vyjadrenia realitných kancelárií s ohľadom na predložený posudok znalca. Na námietku žalovaného v 2. rade žalobkyňa vo svojom písomnom stanovisku zo dňa 02.01.2018 argumentovala, že povinnosť vzniesť námietky v zmysle § 12 ods. 5 ZoDD je jej právom, nie povinnosťou. Túto argumentáciu žalobkyne súd nepopiera. Nesporne nie je povinnosťou žalobkyne namietat' proti

ohodnoteniu predmetu dražby v zmysle § 12 ods. 5 ZoDD v 10-dňovej lehote od doručenia znaleckého posudku, ani žiadať vyhotovenie nového znaleckého posudku iným znalcom, no pokiaľ žalobkyňa toto svoje právo nevyužila, jej námietka po tom, čo bola nehnuteľnosť vydražená, nemôže právne obstať a žalobkyňa sa nemôže úspešne domáhať vyhlásenia neplatnosti dražby s odôvodnením, že cena nehnuteľnosti sa zdá byť žalobkyni podhodnotená. Súd v tejto súvislosti poznamenáva, že ceny nehnuteľnosti sa na trhu pohybujú, čím môže byť spôsobený rozdiel v hodnote nehnuteľnosti, no dôkazné bremeno je na strane žalobkyne. Žalobkyňa nepredložila relevantný dôkaz o tom, že cena nehnuteľnosti je vyššia. Znalecký posudok vypracovaný tou istou znalkyňou v roku 2009 (č. 41/2009), teda päť rokov pred konaním dražby nemôže byť dôkazom o hodnote nehnuteľnosti v čase dražby, keďže ceny nehnuteľnosti na trhu s nehnuteľnosťami nie sú stabilné. Hodnota nehnuteľnosti sa pohybuje v závislosti od ponuky a dopytu. Ani potvrdenia realitných kancelárií nie sú dôkazom, ktorý by mohol spochybniť cenu určenú znaleckým posudkom, kde znalec hodnotí konkrétnu nehnuteľnosť v závislosti od jej stavu, polohy a dopytu. Z znalec je osobou, ktorá priamo v znaleckom posudku podpisuje doložku o tom, že si je vedomá trestných následkov nepravdivého znaleckého posudku. Navyše určenie ceny draženej nehnuteľnosti v zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu SR č. 3 Cdo 233/2010, nemá za následok neplatnosť dražby. Poukazujúc na argumentáciu žalovaného v 1. rade, až samotný výsledok dražby môže odpovedať na otázku, akú má nehnuteľnosť hodnotu za ktorú môže byť predaná, aká je trhová cena nehnuteľnosti (rozhodnutie NS ČR č. 20Ddo 1083/2005 zo dňa 17.08.2005). Pokiaľ ide o námietku žalobkyne, že došlo k porušeniu zásady proporcionality, táto s poukazom na vyššie uvedené, ako aj na skutočnosť, že hodnota nehnuteľnosti určená znalcom predstavovala 37.800,-Eur, ktorá suma nepokryla ani samotnú výšku dlhu žalovanej, nemôže obstať. Súd opakovane poukazuje na ust. § 16 ods. 6 ZoDD, ako i na to, že sa jednalo o opakovanú dražbu. Nehnuteľnosť bola vydražená za sumu 28.350,-Eur, ktorá výška zodpovedá trom štvrtinám hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

40. Ustanovenie § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. umožňuje dražobníkovi domáhať sa neplatnosti dražby v prípade neplatnosti záložnej zmluvy. Pokiaľ žalobkyňa namieta rozpor so zákonom ust. čl. VIII bod 1 záložnej zmluvy ohľadne spôsobu predaja nehnuteľnosti v prípade výkonu záložného práva, súd dáva do pozornosti, že v bode VIII bod 1 je uvedené, že záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť sa pri výkone záložného práva spôsobom určeným v tejto zmluve, alebo predajom zálohu na dražbe podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách alebo podľa osobitných zákonov. Ide teda o zákonom dovolený postup výkonu záložného práva. Pokiaľ sú v bodoch VIII bod. 1 a 2 uvedené iné možnosti výkonu záložného práva, tak pre posúdenie neplatnosti uvedenej záložnej zmluvy po skončení výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou nemôžu mať ostatné možnosti vplyv na platnosť zmluvy. Mohla by prichádzať do úvahy iba neplatnosť iných spôsobov výkonu záložného práva, avšak dohoda účastníkov zmluvy o výkone záložného práva spôsobom predaja na verejnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. je plne súladná s platnou právnou úpravou. Preto aj záložná zmluva v časti o výkone záložného práva predajom na verejnej dražbe je platná. Iný dôvod neplatnosti záložnej zmluvy žalobkyňa neuviedla.

41. Ďalšou námietkou, pre ktorú žalobkyňa považovala dražbu za neplatnú bolo jej tvrdenie, že neplatnosť záložnej zmluvy je odôvodniteľná existenciou neplatných podmienok úverovej zmluvy. V súvislosti s touto námietkou súd totožne so žalovanými v 1., 2. a 3. rade uvádza, že úver poskytnutý žalobkyni na základe Zmluvy o poskytnutí úveru č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX tak hypotekárny úver ako i úver spotrebný jej bol poskytnutý za účelom nadobudnutia nehnuteľnosti. Druhý úver poskytnutý žalobkyni na základe Zmluvy o poskytnutí spotrebného úveru č. XXXXXXXXXXXXXXXX bol žalobkyni poskytnutý za účelom investície do nehnuteľnosti. V zmysle citovaného § 1 ods. 2 sa v danom prípade zák. č. 258/2001 Z.z. na uzavreté zmluvy nevzťahuje (vylúčené priamo zákonom). Aj pokiaľ by sa aj jednalo o neprijateľnosť zmluvných podmienok, táto by bola podľa názoru súdu odôvodniteľná len za zvlášť výnimočných okolností. Zákon č. 527/2002 Z. z. vychádza z toho, že pred začatím dražobného konania, aj počas jeho priebehu, až do skončenia, záložný dlžník môže využiť na svoju obranu v súvislosti s neprijateľnými zmluvnými podmienkami úverových zmlúv množstvo právnych nástrojov vyplývajúcich či už z generálneho predpisu súkromného práva, ktorým je Občiansky zákonník, ale aj z množstva ďalších predpisov spotrebiteľského práva. Ak žalobkyňa nevyužila prostriedky právnej obrany na dosiahnutie nemožnosti, alebo prerušenia výkonu záložného práva zo strany veriteľa pred začatím, alebo v priebehu výkonu záložného práva a to bez preukázania vážnych osobných objektívnych prekážok, tak uplatnenie prostriedkov na svoju ochranu po skončení výkonu záložného práva, aj rozsah následnej nápravy proti výkonu záložného práva má značne obmedzený. Žalobkyňa napriek tomu, že príkladmo označila neprijateľné zmluvné podmienky, u žiadnej z nich neoznačila ani nepredložila

také dôkazy, ktorými by preukázala, že úverová zmluva je od počiatku absolútne neplatným právnym úkonom. Jej tvrdenie, že Zmluva o financovaní bývania nemá náležitosti zmluvy o úvere, tieto sú obsiahnuté v prílohe nazvanej Základné podmienky úveru, kde však nie sú uvedené žiadne splátky, teda nie je jasné, ako záložný veriteľ, dospel k tomu, že žalobkyňa je v omeškaní, a navyše v zmluve nebola dohodnutá mimoriadna splatnosť úveru, súd v súvislosti s postupom žalovaného v 1. rade v prejednávanej veci hodnotí len ako účelovú obranu. Priamo v čl. 1 Úvodných ustanovení Zmluvy o financovaní bývania je v bode 1.1 uvedené, že neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú všetky jej prílohy, ktorými sú Všeobecné obchodné podmienky U., a.s. pre poskytovanie hypotekárnych úverov pre fyzické osoby (Obchodné podmienky) a Základné podmienky úveru. Nič to nemení na skutočnosti, že tieto nie sú podpísané, keďže sú spolu zviazané a tvoria neoddeliteľný celok. Celistvosť listiny je zachovaná aj vtedy, ak jednota viacerých listín je spoznatelná z obsahu právneho úkonu, ak spolunáležitosť jednotlivých listín nie je sporná (rozsudok Krajského súdu v Žiline zo 17.12.2015 sp. zn. 14Cob/326/2014, rozsudok Krajského súdu v Prešove z 25.03.2013 sp. zn. 1Co/136/2012, rozsudok Krajského súdu v Trnave z 09.07.2013 sp. zn. 24Co/412/2012). Súd v spore o neplatnosť dražby tieto nemôže do detailov predbežne posudzovať, na to slúži iné konanie, ktoré mohla žalobkyňa včas iniciovať. Nič to však nemení na skutočnosti, že žalobkyňa svoje povinnosti vyplývajúce z uzavretých zmlúv poznala, boli jej známe termíny a lehoty splatnosti úverov aj ich výška. Dokonca svoje povinnosti plnila, podľa pripojeného výpisu uhradených splátok žalobkyňa splátky riadne splácala od 15.06.2009 do roku XXXX, kým sa nedostala do finančných problémov. Tvrdenie žalobkyne o tom, že v zmluve absentuje termín a výška splatnosti úveru, teda úver je neurčitý, súd hodnotí ako špekulatívne, keďže žalobkyňa napriek svojmu tvrdeniu na pojednávaní konanom dňa 06.04.2018 úver až do roku XXXX riadne splácala. Keď sa žalobkyňa dostala do omeškania, dňa 21.03.2013 jej bol zaslaný pokus o zmier a následne dňa 21.05.2013 aj výzva na predčasné splatenie úveru v zmysle čl. XI. bod 1 a 2 Všeobecných obchodných podmienok a § 27 ods. 1 zák. č. 483/2001 Z.z. o bankách. citované ustanovenie čl. XI. bod 1 a 2 Všeobecných obchodných podmienok, ktoré sú súčasťou zmluvy dáva aj odpoveď na námietku žalobkyne, ktorá namietala nemožnosť žalovaného v 1. rade odstúpiť od úverovej zmluvy podľa § 565 Občianskeho zákonníka pre absenciu dohody o možnosti odstúpenia. Aj keď žalovaný v 1. rade nepreukázal, že by Výzvu na predčasné splatenie úveru žalobkyňi doručil, žalobkyňa však túto výzvu pripojila priamo k žalobe. Je teda nesporné, že výzva na predčasné splatenie zostatku úveru sa dostala do dispozičnej sféry žalobkyne. Žalobkyňa bola vyzvaná, aby do 10 dní od doručenia výzvy uhradila nedoplatok zo Zmluvy o financovaní bývania, ktorý predstavoval sumu 29.859,09 Eur, z toho istina 28.655,46 Eur a zo Zmluvy o spotrebnom úvere sumu 4.153,67 Eur, z toho istina 4.076,04 Eur. Žalovaný v 1. rade okamžite nepristúpil k vymáhaniu pohľadávky. Na žiadosť žalobkyne jej bol dňa 21.05.2013 poskytnutý mimoriadny splátkový kalendár, z ktorého žalobkyňa uhradila dve splátky. Aj po prvom kole dražby bol žalovaný v 1. rade k žalobkyňi ústretový a dňa 23.02.2015, v zastúpení žalovaným v 2. rade, došlo k uzavretiu ďalšej Dohody o úhrade záväzku formou splátkového kalendára. Žalobkyňa ani túto dohodu neplnila. V priebehu sporu teda nebolo preukázané, že by žalovaný v 1. rade istivým, alebo inak obzvlášť závažným spôsobom odporujúcim právnej úprave na ochranu spotrebiteľa, alebo zákonu o spotrebiteľských úveroch, postupoval v rozpore s dobrými mravmi a so zjavným úmyslom spôsobiť žalobkyňi, ako dlžníčke, závažnú majetkovú ujmu a sebe neprimeranú majetkovú výhodu. Súd pritom prihliadal aj na mieru porušenia povinností z uzavretých zmlúv zo strany žalobkyne, ako dlžníčky. Súd nezistil, že by žalovaný v 1. rade, ako veriteľ, postavenie žalobkyne, ako záložnej dlžníčky zneužil svojim obzvlášť závažným nekalým konaním, ktoré by odporovalo dobrým mravom. Naopak, žalovaný v 1. rade bol vo vzťahu k žalobkyňi po dobu trvania záväzkového vzťahu ústretový, nezneužil svoje postavenie, pokiaľ ide o výšku a návratnosť úveru.

42. Tvrdenie žalobkyne, ohľadom neprimeranej výšky dohodnutej úrokovej sadzby, ktorá umožňuje kvalifikovať úver ako bezúročný a bez poplatkový čím by sa dlh znížil, nemá oporu vo vykonanom dokazovaní. Zo zmluvy totiž vyplýva, že úrok bol dohodnutý len vo výške 7,08%. Takáto úroková sadzba v žiadnom prípade v roku 2009, kedy bola zmluva uzavretá, nebola v rozpore s dobrými mravmi.

43. Žalobkyňa sama potvrdila, že úver nespácala, dostala sa do finančných problémov. Práve v tejto súvislosti súd konštatuje, že pre takéto prípady platná právna úprava chráni veriteľa možnosťou uspokojenia nároku voči dlžníkovi záložným právom a jeho výkonom. Inak by inštitúcia zabezpečenia splnenia záväzkov záložným právom nemala žiadne opodstatnenie, pričom ide o významný nástroj, bez ktorého by získanie prostriedkov na zabezpečenie takej základnej životnej potreby ako je bývanie, alebo aj zabezpečenie príjmov z podnikateľskej, alebo inej činnosti na základné životné potreby nemohlo byť dosiahnuteľné. V tejto súvislosti súd poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Žiline z 28.06.2016 sp.

zn. 11Co/104/2015, ktorým bol potvrdený rozsudok Okresného súdu Liptovský Mikuláš z 23.10.2015 sp. zn. 4C/42/2014-402. Aj v uvedenej veci súdy preskúmali ako dôvod neplatnosti dražby okrem iného aj platnosť úverovej zmluvy, plnenie z ktorej bolo v prospech veriteľa zabezpečené záložným právom a uhradené výkonom záložného práva dobrovoľnou verejnou dražbou. Rozsudkom prvej inštancie v uvedenej veci bola žalobca o neplatnosť verejnej dobrovoľnej dražby zamietnutá, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil.

44. Námetka žalobkyne, že notárska zápisnica, ktorou sa osvedčuje priebeh dražby je neplatná, keďže v oznámení o dobrovoľnej dražbe bolo uvedené, že osvedčenie jej priebehu vykoná notárka R.. V. U. T., pričom notársku zápisnicu, ktorou bol osvedčený priebeh dražby spísala R.. A. U., v tejto súvislosti súd uvádza, že v zmysle cit. ust. § 25 ods. 1 zák.č. 323/1992 Zb., R.. A. U., notársky kandidát, notársku zápisnicu spisovala na základe poverenia notárky, ktorej meno bolo v zmysle § 17 ods. 1 písm. k) zák. č. 527/2002 Z.z. v oznámení o dražbe riadne uvedené. Notársky kandidát vykonával túto činnosť na základe písomného poverenia, ktorá skutočnosť je uvedená na siedmej strane notárskej zápisnice. Žalobkyňa následne spochybnila existenciu písomného poverenia R.. U.. Žalujúca strana síce tvrdila, že plnomocenstvo pre R.. U. nebolo udelené, no toto svoje tvrdenie ničím nepreukázala. Žalovaný v 2. rade pred vyhlásením rozsudku doručil súdu písomné potvrdenie udelené R.. U., no bez ohľadu na toto písomné poverenie, ktoré spĺňa náležitosti riadneho poverenia, samotné tvrdenie žalobcu o jeho neexistencii nebolo schopné spochybniť platnosť osvedčenia o vykonaní dobrovoľnej dražby, ktoré by malo viesť k určeniu neplatnosti tejto dražby. Všeobecne totiž platí zásada, že notár môže poveriť svojho notárskeho koncipienta na vykonanie určitého úkonu, môže mať aj generálne plnomocenstvo. Žalobkyňa síce tvrdila, že R.. U. toto oprávnenie nemala, no len v prípade, ak by žalobkyňa preukázala, že poverená notárka jej odmietla to plnomocenstvo predložiť, dôkazné bremeno by sa prenieslo na žalovaných. Žalobkyňa túto skutočnosť síce tvrdila, ale svoje tvrdenie ničím nepreukázala, dokonca ani nežiadala od žalujúcej strany predložiť toto plnomocenstvo.

45. Pokiaľ ide o námietku žalobkyne, týkajúcu sa rozporu slovenskej právnej úpravy výkonu záložného práva podľa § 151j Občianskeho zákonníka v spojení s inštitútom dobrovoľnej dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. ZoDD s Ústavou SR (č.l. 19 a č.l. 20) a rozporu s právom Európskej únie, žalobkyňa predložila rozsudok Európskeho súdneho dvora zo dňa 10.09.2014, v súvislosti s konaním V. U. L. Z., E..L... Súd konštatuje, že ustanovenie § 151j Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 527/2002 Z.z. nie je v žiadnom rozpore s obsahom ústavnej úpravy základných ľudských práva a slobôd v č.l. 19 a 20 Ústavy SR. Výkon záložného práva podľa § 151j Občianskeho zákonníka je jedným zo základných inštitútov zabezpečenia záväzkov v našom právnom poriadku a táto nezasahuje do ľudských práv žalobkyne, do práva na ľudskú dôstojnosť, práva na osobnú česť, dobrú povesť a ochranu mena. Žalobkyňou rozporovaný inštitút slovenského právneho poriadku ani neobmedzuje právo žalobkyne na jej ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromného a rodinného života a nezasahuje ani do práva žalobkyne vlastníť majetok. Tvrdenie žalobkyne, že zákonná úprava výkonu záložného práva je v rozpore s právom Európskej únie vyvracia práve žalobkyňou predložené súdneho rozhodnutie V. Z. L. Z., E..L... Tvrdenie žalobkyne, že by výkon záložného práva akokoľvek poškodzoval práva spotrebiteľov, údajne podporený európskou i vnútroštátnou judikatúrou s ohľadom na právne závery generálneho prokurátora v prípade Y. (L.. A.. Z.-XXX/XX), či závery rozhodnutia Súdneho dvora EÚ v prípade V. Z. L. Z., E..L..., (L.. A.. Z.-XX/XX), nemajú opodstatnenie, ani právny základ.

46. Námetka žalobkyne, že žalovaný v 1. rade mohol svoju pohľadávku vymáhať iným spôsobom, nemusel pristúpiť k dražbe, súd považoval len za účelovú obranu, keďže z vyjadrenia právnej zástupkyne v 3. rade vyplynulo, že voči žalobkyňi sa vedie viacero súdnych konaní (11) pre neplatenie záväzkov, ktorú skutočnosť žalobkyňa nepoprela, ale naopak potvrdila, že na svoje nesplatené záväzky už poukázala 500,-Eur. Vychádzajúc z LV č. XXXX k.ú, M., na byte č. XX, ktorého vlastníkom pred vykonaním dobrovoľnej dražby bola žalobkyňa, i z notárskej zápisnice o priebehu dobrovoľnej dražby je evidentné, že voči žalobkyňi je vedených množstvo exekúcií.

47. Žalobkyňa v podanej žalobe namietala i finančnú prepojenosť znalkyne K.. K. O. so žalovaným v 2. rade, na ktoré tvrdenie však súdu nepredložila ani neoznačila žiadne prostriedky procesného útoku. Na ničím nepreukázanom tvrdení nemôže byť založené súdne rozhodnutie. Súd túto námietku nemohol uznať za dôvodnú.

48. Sporové konanie sa spravuje zásadou koncentrácie konania a strany sporu nie sú oprávnené vykonať niektoré procesné úkony kedykoľvek v priebehu konania ale iba v určitom štádiu konania. Ak procesný úkon strany nie je vykonaný včas, nespôsobuje procesnoprávne účinky. Procesné úkony strán sporu, ktoré podliehajú koncentrácii konania sú prostriedky procesného útoku a procesnej obrany. Procesné strany sú povinné vykonať prostriedky procesného útoku a procesnej obrany v súlade s princípom hospodárnosti. Účelom koncentrácie konania je prispieť k rýchlosti konania. Účelom sudcovskej koncentrácie je zabrániť, aby strany zdržiavali spor neskoro vykonanými procesnými úkonmi, teda aby strana sporu predkladala skutkové tvrdenia, alebo dôkazné návrhy až na pojednávaní, čo by mohlo znamenať zmarenie účelu už nariadeného pojednávania a požiadavku na vytýčenie ďalšieho pojednávania. Včasnosť predloženia prostriedkov procesného útoku a procesnej obrany súd vyhodnotí podľa konkrétnych okolností prípadu. Ustanovenie § 153 CSP o sudcovskej koncentrácii konania je normatívnym vyjadrením základného princípu zakotveného v čl. 5 CSP, podľa ktorého môže súd odmietnuť procesné úkony, ktoré vedú k nedôvodným prieťahom v konaní. V súlade so zásadou koncentrácie konania súd nevykonával dôkaz výsluchom svedka Y. M., ktorého navrhla žalujúca strana, ktorý sa mal vyjadriť k priebehu dražby, vyjadriť sa o svojich vnímaníach o priebehu dražby. Tento dôkaz bol navrhnutý až na pojednávaní dňa 06.04.2018, napriek tomu, že strany sporu boli v spore riadne poučené a žalujúcej strane nič nebránilo označiť tento dôkaz už v čase, kedy požiadala o zmenu petitu žaloby, ktorou žiadala určiť neplatnosť dobrovoľnej dražby. Navyše tento dôkaz súd považoval za nehospodárny a nadbytočný, keďže o priebehu dražby bola spísaná zápisnica nezávislou osobou, notárskou kandidátkou, z ktorej je priebeh dražby, vrátane námietok žalobkyne zrejmý.

49. S poukazom na vykonané dokazovania, hodnotiac každý dôkaz osobitne a všetky vo vzájomnej súvislosti, zohľadňujúc všetko, čo v konaní vyšlo najavo, súd konštatuje, že dražba bola vykonaná v súlade so zákonom č. 527/2007 Z.z. o dobrovoľných dražbách a žalobu ako nedôvodnú zamietol.

50. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

51. Žalovaným v 1., 2. a 3. rade, ktorí mal v konaní úspech, súd priznal plnú náhradu trov konania voči žalobkyni, ktorá v konaní úspešná nebola.

52. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v zmysle § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Trebišov v troch písomných vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP, 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).

Odvolanie podľa § 365 ods.1 CSP 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 nevykonával 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.

Podľa § 365 ods. 2 CSP, 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.

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.