

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 7C/3/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8118200445
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 11. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Farkášová
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2018:8118200445.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Danou Farkášovou v spore žalobcu: GR REAL s.r.o., so sídlom Bojnícka 10/10, 831 04 Bratislava - Nové Mesto, IČO: 48 146 358, právne zastúpeného JUDr. Michalom Krutekom, s.r.o., so sídlom Hlavná 11, 917 01 Trnava, proti žalovaným: 1. G. D., L. XX.XX.XXXX, J. XXX XX E. Š. XXX, X. I. D., L. XX.XX.XXXX, J. XXX XX E. Š. XXX, zastúpená Združenie Brániť sa oplatí - BSO, so sídlom Potočná 37, 080 06 Prešov, IČO: 42 379 083, v spore o vypratanie nehnuteľnosti, taktó

rozhodol:

- I. Súd žalobu žalobcu zamietá.
- II. Žalobca nemá nárok na náhradu trov konania a žalovaným náhradu trov konania nepriznáva.
- III. Zamietá vzájomný návrh žalovaných na určenie vlastníckeho práva.
- IV. Žalovaní v časti vzájomného návrhu nemajú nárok na náhradu trov konania a žalobcovi v tejto časti náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou doručenou súdu dňa 16.01.2018 žiadal, aby súd rozhodol o povinnosti žalovaných vypratať pozemok G. Č.D. XXX/X, G. O. „.. evidovanú na katastrálnej mape, druh pozemku záhrady o celkovej výmere 788 m², pozemok, G. Č. XXX/X evidovanú na katastrálnej mape, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 137 m², pozemok G. Č. XXX evidovanú na katastrálnej mape, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 99 m² a stavbu so súpisným číslom XXX, rodinný dom postavený na Parcele Č. XXX/X, zapísaný na Liste vlastníctva číslo XXX, M. G., M. E. Š., T. Ú. Š., a to bez povinnosti žalobcu zabezpečiť im bytovú náhradu. Zároveň žiadal, aby boli žalovaní zaviazaní zaplatiť žalobcovi trovy konania. Žalobu vo veci samej odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na Liste vlastníctva Č.D. XXX, M. G., M. E. Š., T. Ú. E. Š., ktorú nadobudol na základe príklepu licitátora na dobrovoľnej dražbe konanej dňa 18.07.2017, o čom bola spísaná Notárska zápisnica Č.D. L. XXXX/XXXX zo dňa 18.07.2017. Žalovaní ako predchádzajúci vlastníci nehnuteľnosti napriek písomnej výzve dražobníka spoločnosti DRAŽOBNÍK, s.r.o. sa nezúčastnili odovzdania nehnuteľnosti žalobcovi, o čom bola dražobníkom spísaná zápisnica o odovzdaní predmetu dražby dňa 10.08.2017. Žalovaní aj napriek tej skutočnosti, že už viac ako päť mesiacov nie sú vlastníckmi nehnuteľnosti, tú naďalej užívajú a bývajú v nej bez akéhokoľvek právneho titulu, pričom za jej užívanie neplatia žalobcovi žiadnu odmenu.

2. Žalovaní sa k žalobe žalobcu vyjadrili v písomnom podaní zo dňa 03.04.2018, v ktorom žiadali žalobu zamietnuť. Poukázali na to, že ich právny zástupca, ktorý ich zastupoval v konaní pod sp. zn. 25Csp/101/2017, v ktorom žiadali zdržať sa výkonu záložného práva rozhodol bez ich vedomia, vykonal úkony o ktorých nevedeli, následne zobral žalobu späť bez ich vedomia. Zároveň podali trestné oznámenie na G. Q., ktorý sa im vyhráza, že celú rodinu dostanú z domu aj napriek tomu, že vo veci

prebieha súdny spor. Momentálne im chcú odpojiť elektrickú prípojku z dôvodu, že už nie sú vlastníci nehnuteľnosti. Dražobná spoločnosť urýchlene konala vydražením nehnuteľnosti aj napriek tomu, že vedela, že podali odvolanie voči neodkladnému opatreniu a vec na Krajskom súde nie je ukončená. Sú úplne psychicky na dne, sú ochotní a majú vôľu splácať dlh, ale splátkou ktorú môžu zaplatiť. Slovenská sporiteľňa ako veriteľ nechcela pristúpiť na žiadnu dohodu. Aj Okresný súd Prešov sa pričínil o to, keď svojím rozhodnutím zamietol neodkladné opatrenie, ktoré malo mať iba dočasný charakter. Týmto svojím rozhodnutím Okresný súd uvoľnil cestu súkromnej dražobnej spoločnosti, ktorá sa za pochybných udalostí poponáhľala s výkonom dražby. Dražbu považujú za neplatnú z dôvodu, že Krajský súd rozhodol, že ruší rozhodnutie súdu prvej inštancie a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Ich právny zástupca im tvrdil, že rozhodnutie Krajského súdu nemá význam, keďže už je nehnuteľnosť vydražená. Veľmi sa s tým nestotožnili, avšak nevedeli to posúdiť. Všetko tak smerovalo k tomu, aby nehnuteľnosť sa rýchlo vydražila, a aby v zákonných lehotách sa nemohli brániť. Zároveň sa aj odignorovalo rozhodnutie Krajského súdu v Prešove. Ich rodina je v ohrození a ocitne sa na ulici kvôli nezodpovednému konaniu a svojvôli advokáta.

3. Žalobca vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 12.04.2018 uviedol, že konanie prebiehajúce na tunajšom súde pod sp. zn. 25Csp/101/2017 je toho času právoplatne ukončené a skončilo sa späťvzatím žaloby zo strany žalovaných, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. Žalobca podal predmetnú žalobu o vypratanie takmer šesť mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. Žalovaní rovnako do dnešného dňa, ako to vyplýva aj z ich vyjadrenia nepodnikli žiadne kroky k tomu, aby si zabezpečili iné ubytovanie a rovnako sa nepokúsili dohodnúť so žalobcom na uzatvorení nájomnej zmluvy, respektíve na vydaní bezdôvodného obohatenia.

4. Súd vykonal dokazovanie vypočutím žalovanej v 2. rade, listinnými dôkazmi, ktoré sú súčasťou súdneho spisu, a to zápisnicou o odovzdaní predmetu dražby zo dňa 10.08.2017, výpisom z Listu vlastníctva Č. XXX, Notárskou zápisnicou číslo L. XXXX/XXXX, pripojeným spisom tunajšieho súdu 25Csp/101/2017, ostatným spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

5. Z Notárskej zápisnice číslo L. XXXX/XXXX spísanou dňa 18.07.2017 notárom C.. E. T. o osvedčení a vykonaní dobrovoľnej dražby podľa § 20 Zákona číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách mal súd za preukázané, že žalobca sa stal vydražiteľom nehnuteľnosti, rodinného domu súpisné Č. XXX S. prináležiacich pozemkoch zapísaných na Liste vlastníctva Č. XXX, S. P. G. Č. XXX/X, druh pozemku záhrada o výmere 788 m², Parcely číslo XXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría o výmere 137 m², parcelné číslo XXX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría o výmere 99 m² a rodinného domu so súpisným číslom XXX postavenom na Parcele číslo XXX/X S. to za cenu 77.400 Eur. Vydražiteľom sa stal žalobca. Dňa 10.08.2017 bola spísaná zápisnica o odovzdaní predmetu dražby dražobníkom DRAŽOBNÍK, s.r.o., z ktorého vyplýva, že pôvodní vlastníci nehnuteľnosti v tomto spore žalovaní odmietli napriek písomnej výzve odovzdať nehnuteľnosť žalobcovi.

6. Z výpisu z Listu vlastníctva Č. XXX, M. G., M. E. Š., T. Ú. E. Š. mal súd za preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1 a to Parcely registra „Q. Č. XXX/X o výmere 788 m², druh pozemku záhrady, Parcely Č. XXX/X o výmere 137 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoría, Parcely Č. XXX o výmere 99 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoría a rodinného domu súpisné Č. XXX L. G. Č. XXX/X, ktoré nadobudol na základe dobrovoľnej dražby, o čom bola spísaná Notárska zápisnica číslo L. XXXX/XXXX dňa 18.07.2017 a to osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby.

7. Dňa 27.02.2017 podal žalovaný v 1. rade trestné oznámenie, o čom bola spísaná Okresnou prokuratúrou Prešov zápisnica o trestnom oznámení, z ktorej vyplýva, že spoločnosť žalobcu po vydražení rodinného domu, v ktorom žalovaný v 1. rade býva so svojou rodinou naňho a na jeho rodinu napriek tomu, že vie, že má v domácnosti dve dospelé a dve trinásťročné dvojčičky, ktoré trpia závažnou chorobou a to C. S., pri ktorej musí byť prísny režim v zmysle dodržiavania životosprávy, hygieny a rovnako aj psychická pohoda, žalobca ich odhlásil z trvalého pobytu, odhlásil im vodu, elektrinu a chcel im odhlásiť plyn. Pán V. Q. im vyslovene povedal, že ho spolu s jeho rodinou z domu dostanú a to aj napriek skutočnosti, že vo veci prebiehal súdny spor o zdržanie sa výkonu záložného práva. To, že v tomto spore bola vzatá žaloba späť, sa dozvedel len včera, z jemu neznámych dôvodov a žalobu vzal späť advokát C.. B. O., na ktorého podal sťažnosť na komoru advokátov. Spoločnosť žalobcu skutočne robí všetko preto, aby ho dostala z domu zneužívajúc jeho hmotnú núdzu. Napriek skutočnosti, že vedia, že v dome má postihnuté maloleté deti, ktoré si vyžadujú neustálu opateru. G.Á. Q. mu povedal, že príde do kuchyne, tam si sadne a ostane bývať v dome.

8. Z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 25Csp/101/2017 mal súd za preukázané, že Uznesením Okresného súdu Prešov č. k. 25Csp/101/2017 - 18 zo dňa 26.05.2017 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré podali v tomto spore žalovaní v celom rozsahu súd zamietol. Súd 1.

stupňa mal za to, že okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na nariadenie odkladného opatrenia nebolo osvedčené. Súd 1. stupňa poukázal na článok 4 Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa ktorého, ak pohľadávka nebude riadne a včas splácaná, je záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva, v rámci ktorého uspokojí svoju pohľadávku a to spôsobom dohodnutým vo Všeobecných obchodných podmienkach. Súd 1. stupňa bol toho názoru, že žalovaný postupoval v súlade so zmluvou a obchodnými podmienkami. Žalobcovia v podanom návrhu nijako nepreukázali, ani neosvedčili prečo by výkon záložného práva v súlade so zmluvou mal byť dôvodom pre nariadenie neodkladného opatrenia. Súd dospel k záveru, že návrh, v tomto spore žalovaných, je nedôvodný, a preto ich neodkladné opatrenie zamietol.

9. Uznesením Krajského súdu v Prešove č. k. 10Co/62/2017-27 zo dňa 09.08.2017 bolo zrušené rozhodnutie súdu 1. stupňa. Odvolací súd bol toho názoru, že súd 1. stupňa nesprávne rozhodol. Odvolací súd uviedol, že žalovaní v tomto spore uvádzali skutočnosti spočívajúce v nemožnosti úver predčasne zosplatiť z dôvodu absentujúcej dohody zmluvných strán, ktoré iste nie sú bez právneho významu, avšak tieto skutočnosti bude musieť posúdiť súd prvej inštancie v rámci konania o veci samej. Až v tomto konaní sa s konečnou platnosťou rozhodne, či žalobcami uplatnený nárok je dôvodný, alebo nie. Žalovaní v tomto spore jednoznačne uvádzali, že zo strany Slovenskej sporiteľne, a.s. absentovalo oprávnenie zosplatiť úver. Tieto námietky žalovaných odvolací súd považoval za závažné. Rovnako odvolací súd konštatoval, že súd prvej inštancie sa pri svojom rozhodnutí nijako nezaoberal dodržaním princípu proporcionality pri navrhovanom postupe výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou s prihliadnutím na výšku dlhu k hodnote nehnuteľnosti rodinného domu s pozemkami, keď rovnako neskúmal, či táto nehnuteľnosť je jediným obydľím žalovaných a ich rodiny. Odvolací súd poukázal na to, že je potrebné starostlivo zvážiť, či uvedené opatrenie formou dobrovoľnej dražby je vzhľadom na výšku pohľadávky a osobu dlžníka primerané, resp., či nie je priestor na dohodu o splátkach dlžnej sumy, či prevzatie dlhu inou osobou, prípadne vymáhanie dlžnej sumy súdnou cestou. Súd prvého stupňa sa uvedeným nijako nezaoberal, t. j. nezaoberal sa primeranosťou výkonu záložného práva a ani to, či týmto výkonom práva neprídu žalobcovia o obydlie. Podľa odvolacieho súdu princíp proporcionality, vrátane princípu zvýšenej ochrany chránených osôb musí byť zohľadnené ako zákonné podmienky takto navrhovaného postupu formou dobrovoľnej dražby. Navyiac, keď samostatným dôvodom neplatnosti dražby je pritom aj neprimeranosť, ktorá sa posudzuje vzhľadom na ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Neprimeraný výkon záložného práva je pritom aktuálny vždy, keď hodnota zálohu prevýši viac ako dvojnásobok hodnoty pohľadávky. Odvolací súd poukázal na to, že draženou nehnuteľnosťou má byť obydlie záložcu, čo však rovnako súd prvej inštancie neskúmal a výsledkom dobrovoľnej dražby má byť strata hlavného obydlia záložcu a jeho rodiny a pritom pohľadávku bolo možné uspokojiť iným spôsobom, nevyvímajúc ani súdny proces s následnou exekúciou, vrátane do úvahy prichádzajúcich splátok. Dobrovoľná dražba musí predstavovať akési ultima ratio. V demokratickej spoločnosti nie je nevyhnutné pripraviť záložcu o jeho obydlie, ak existujú iné možnosti uspokojenia pohľadávky, čo rovnako súd prvého stupňa pri svojom rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neskúmal. Je mimoriadne dôležité dôsledne vyhodnotiť pomery v každej individuálnej veci, a nie iba ako to konštatoval súd prvej inštancie, že žalovaní neosvedčili okolnosti, od ktorých vyvodzujú opodstatnenosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

10. Z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 25Csp/101/2017-50 zo dňa 11.01.2018 mal súd za preukázané, že konanie v tomto spore o zdržanie sa výkonu záložného práva bolo zastavené, a to pre písomné späťvzatie zo dňa 01.12.2017. Dňa 15.05.2018 bol súdu doručený návrh na vydanie neodkladného opatrenia zo strany žalovaných ako aj vzájomná žaloba o určenie vlastníckeho práva. V návrhu na vydanie neodkladného opatrenia žalovaní uviedli, že so Slovenskou sporiteľnou dňa 07.04.2011 uzatvorili Zmluvu o splátkovom úvere, predmetom ktorej bolo poskytnutie sumy 63.000 Eur. Jej súčasťou bolo aj získanie úveru, t. j. Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaných na Liste vlastníctva Č.D. XXX. Slovenská sporiteľňa, a.s. úver predčasne ukončila a to Listom z 03.11.2016 označeným ako oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru. Na tento úkon nemala Slovenská sporiteľňa žiadne oprávnenie. Urobila ho v rozpore so znením zmluvy. Svojho práva sa domáhali v konaní pod sp. zn. 25Csp/101/2017. Poverená dražobná spoločnosť DRAŽOBNÍK, s.r.o. nehnuteľnosti v 1. kole dražby dňa 25.04.2017 nevydražila, a to z dôvodu, že v deň dražby sa neprihlásil žiaden záujemca o kúpu nehnuteľnosti. Žalovaný v 1. rade upovedomil G. G. S. G. aj o tom, že je v súdnom konaní, čo je zapísané aj v notárskej zápisnici. Následne dňa 18.07.2017 sa konalo 2. kolo dražby, ktorého sa zúčastnil žalovaný v 1. rade, kde opäť upozornil licitátora a notára, že prebieha súdne konanie o zdržanie sa výkonu záložného práva. Jeho námietku a aj jeho prítomnosť notár, aj licitátor odignorovali a nezapísali to do notárskej zápisnice. Následne zahájili dražbu, kde vydražiteľom sa stal žalobca. Žalobca zároveň odhlásil celú rodinu z trvalého pobytu. Žalovaní podali trestné oznámenie na

nového majiteľa na Okresnej prokuratúre v Prešove. Týmto písomným podaním sa zároveň domáhajú, aby súd rozhodol, že sú vlastníčkmi rodinného domu a parcel zapísaných na B. E. XXX.

11. Dňa 07.04.2011 bola medzi Slovenskou sporiteľňou, a.s. a žalovanými v 1. a 2. rade uzatvorená Zmluva o splátkovom úvere číslo XXXXXXXXXXXX, na základe ktorej veriteľ poskytol žalovaným úver vo výške 63.000 Eur, ktorý sa zaviazali splácať v mesačných splátkach vo výške 424,41 Eur od 20.06.2011 s termínom konečnej splatnosti úveru 20.01.2030.

12. Dňa 07.04.2011 bola medzi veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s. a žalovanými v 1. a 2. rade podpísaná Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikla zo Zmluvy o splátkovom úvere číslo XXXXXXXXXXXX zo dňa 07.04.2011, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na Liste vlastníctva číslo XXX, T. Ú. E. Š..

13. Listom zo dňa 03.11.2016 Slovenská sporiteľňa, a.s. vyhlásila mimoriadnu splatnosť úveru na základe Zmluvy o splátkovom úvere číslo XXXXXXXXXXXX zo dňa 07.04.2011, a to ku dňu 03.11.2016 a vyzvala žalovaných na zaplatenie pohľadávky vo výške 56.888,08 Eur.

14. Dňa 25.04.2017 sa konalo prvé kolo dražby, o čom bola vyhotovená Notárska zápisnica číslo L. XXXX/XXXX, kde žalovaný v 1.rade vyhlásil a vzniesol námietku proti konaniu dražby. Zároveň uviedol, že ocenenie nehnuteľnosti je podhodnotené zhruba o 50.000 Eur. Rovnako žalovaný v 1. rade uviedol, že banka keď ukončila úver, zrušila úverovú aj záložnú zmluvu, preto podľa jeho názoru nie je možné vykonať dobrovoľnú dražbu. Zároveň uviedol, že bola podaná žaloba o zdržanie sa výkonu záložného práva na Okresnom súde v Prešove, pričom konanie sa vedie pod sp. zn. 25Csp/101/2017. Táto dobrovoľná dražba bola neúspešná, a to z dôvodu, že sa v dražbe nikto neprihlásil. Žalovaný v 1. rade podal dňa 17.04.2018 trestné oznámenie L. G.. S. G., prokuristu, dražobníka a licitátora a notára C.. E. T. z dôvodu, že dňa 18.07.2017 došlo k vydraženiu ich rodinného domu. Z obsahu trestného oznámenia vyplýva, že E. Y. J. sa konala o jedenástej hodine dobrovoľná dražba. Na tejto dražbe spoznal C.. L., ktorý v júli 2017 bol ohliadnuť dom a predstavil sa ako záujemca o kúpu domu v hodnote 140.000 Eur. Potom čo žalovaný v 1. rade vstúpil do miestnosti konania dražby, uvedomil si, že C.. L. ho oklamal a chcel iba zhodnotiť stav ich nehnuteľnosti. Licitátor ako aj notár ako jediného účastníka dražby zapísali C.. L. a jeho prítomnosť odignorovali. Po zložení zábezpeky licitátor konštatoval, že neexistujú žiadne zákonné dôvody pre upustenie od dražby a pristúpil k dražbe nehnuteľnosti. Licitátora upozornil, aj notára, že prebieha súdne konanie o zdržanie sa výkonu záložného práva na súde. Na to mu licitátor S.. G. zareagoval prevracaním papierov, ktoré mal pred sebou a konštatoval, že nič tu nevidí. I jeho námietku úplne odignorovali a nezapísali ani do notárskej zápisnice. Nezapísaním tejto námietky do notárskej zápisnice žalobca urobil vklad do katastra nehnuteľnosti s čistým listom vlastníctva a s ťarchou doživotného užívania nehnuteľnosti. Notár, aj licitátor ho uviedli do omylu, čím došlo k poškodeniu nielen majetku, ale aj jeho zdravia. Je psychicky úplne na dne. Prokurista Q. sa im pred dražbou telefonicky a aj osobne vyhrážal, že dom bude jeho a že ich z domu dostane nakoľko uviedol, že má pod palcom súdy na Slovensku.

15. Uznesením Okresného súdu Prešov č. k. 7C/3/2018-92 zo dňa 21.05.2018 súd zamietol návrh žalovaných v 1. a 2. rade na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 15.05.2018 s odôvodnením, že podľa názoru súdu iný štátny orgán, ktorý je nositeľom verejnej veci, nemožno ho označiť za tretiu osobu, v zmysle ktorej by bolo umožnené uložiť neodkladným opatrením akúkoľvek povinnosť. Na základe odvolania žalovaných zo dňa 15.06.2018 Krajský súd v Prešove Uznesením č. k. 10Co/65/2018-123 zo dňa 07.08.2018 bolo zrušené uznesenie súdu 1. stupňa a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie. Uznesením Okresného súdu Prešov 7C/3/2018-132 zo dňa 19.09.2018 súd vyzval žalovaných v 1. a 2. rade, aby v zmysle záverov Krajského súdu v Prešove opravili, respektíve doplnili svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Žalovaní v 1. a 2. rade v písomnom podaní zo dňa 25.09.2018 vzali svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia späť, v dôsledku čoho súd Uznesením číslo konania 7C/3/2018 - 149 zo dňa 28.09.2018 zastavil konanie o návrhu žalovaných v 1. a 2. rade na nariadenie neodkladného opatrenia.

16. Žalovaná v 2. Rade súdu uviedla, že s manželom prišla o všetko. Z jej manžela je malé decko. Žalobca ich okradol. Úver v Slovenskej sporiteľni, a.s. s manželom nesplácali. Nerobia podvody, snažia sa slušne zarobiť a slušne žiť. Úver od Slovenskej sporiteľne brali v sume 63.000 Eur. Mali splácať mesačnú splátku v sume 430 Eur. V tom čase jej manžel ochorel, rovnako aj sama ochorela, prišla o prácu, a preto pre niekoho je suma 430 Eur určená na večeru, pre nich je to celý majetok. V tom čase, keďže mali zdravotné problémy s manželom a dostala výpoveď v práci, nevedeli sumu 430 Eur mesačne splácať. Rovnako ju okradli v práci, boli psychicky na dne, nemali žiaden príjem, a preto túto splátku v Slovenskej sporiteľni nevedeli uhrádzať. Ak nemajú sumu 430 Eur titulom splátky, nemôžu zaplatiť sumu 1.000 Eur. Skúšali si požičať od nebankových spoločností, ale tam boli strašne vysoké úroky. Slušne zarábajúci človek nemôže prísť k týmto peniazom. Slovenská sporiteľňa úver zosplácala. So Slovenskou

sporiteľňou sa pokúšali telefonovať niekoľkokrát, prepájali ju od jedného k druhému zamestnancovi, stále im povedali, že ich prepoja na iného človeka. V Slovenskej sporiteľni, a.s. neexistovala jedna osoba, ktorá by im povedala dobre, máte problém a dlžíte peniaze a ideme to s vami riešiť. Išli za advokátom, keďže v Slovenskej sporiteľni nepochodili. V tom čase si s manželom ohodnotili aj dom. Manžel našiel súdneho znalca, ktorý ocenil ich rodinný dom na sumu 149.000 Eur. Aj tieto peniaze vyhodili nadarmo, nakoľko si chceli požičať v inom peňažnom ústave na úver v Slovenskej sporiteľni, keďže tam však boli na červenom papieri, úver nedostali ani v Prima banke, ani v iných peňažných ústavoch. Následne navštívili advokáta O., ktorý si pozrel zmluvu a povedal, že zosplatnenie úveru zo strany Slovenskej sporiteľne nebolo v súlade s právnym poriadkom. Odporučil im podať žalobu na súd a povedal, že ich vie zastupovať. V tom čase im ochoreli deti, ktoré mali 13 rokov, obidve skoro zomreli. S manželom sa v celom rozsahu spoliehali na svojho advokáta O., ktorému dali plnú moc. Ten povedal, že pôjde na dobrovoľnú dražbu a podá žalobu o zdržanie sa výkonu záložného práva, že dražobná spoločnosť nemôže dať dom do dražby. S manželom si mysleli, že ručia domom, ale iba za úver 63.000 Eur. Nevedeli, že v prípade nesplácania úveru im dom zoberú. Štatutárny zástupca žalobcu povedal, že súdy majú kúpené, že na súde nič nevyriešia. V spätnom čase to hodnotí aj tak, že súdy robili všetko, čo povedal štatutárny zástupca žalobcu. Ich advokát O. nešiel na dražbu. Uviedol, že má súdne pojednávanie a dražby sa zúčastniť nemôže. Manžel v 1. kole dražby namietal, že hodnota nehnuteľnosti je nízka, keďže disponuje znaleckým posudkom na 149.000 Eur, pričom v dražbe bola ohodnotená na sumu 105.000 Eur. Dom v tomto 1. kole kúpený nebol, pričom dražobník osvedčil, že manžel bol prítomný na dražbe. Následne manžel uvádzal, že prebieha konanie na súde o zdržaní sa výkonu záložného práva, aby počkali na súdne pojednávanie. Dražba sa však skončila a vec sa nepredala. Následne rozhodol Krajský súd v Prešove, že zrušil rozhodnutie I. E.. Manžel sa zúčastnil 2. kola dražby, namietal, žiadal, nič nebolo platné. Žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby nepodali, nakoľko ich advokát podal žalobu o zdržanie sa výkonu záložného práva. Manžel mal pocit, že sa niečo deje, stále volal advokátovi, najprv mu nedvíhal, potom povedal, že nemá čas a následne manžel osobne na súde zistil, že 26. februára advokát v ich mene zobral návrh na nariadenia odkladného opatrenia, ako aj žalobou o zdržaní sa výkonu záložného práva späť. Tento úver zo Slovenskej sporiteľne 63.000 Eur si zobrali z dôvodu refinancovania ich predchádzajúcich úverov, keďže zo strany nebankových spoločností mali požičaných 12 alebo 11 úverov a nevládali ich splácať. Tento použili na refinancovanie týchto dlhov a ostal im iba tento jeden úver v Slovenskej sporiteľni. Nemajú možnosť si zabezpečiť iné bývanie. Tento rodinný dom budovali celý život. Je to niečo, ako keby im niekto chcel vziať ich život. Nemajú žiadny byt, žiadne úspory, žiadne finančné prostriedky. Manžel je toho času nezamestnaný, má plienky, je ako malé decko, je po C. G.. V rodinnom dome bývajú aj dve štrnásťročné dievčatá, ktoré chodia na základnú školu, sú dvojičky a dcéra, ktorá navštevuje vysokú školu. Syn sa odsťahoval do podnájmu, narodilo sa im s priateľkou bábätko, úspory nemajú žiadne. Výťažok z dražby im neostal žiaden. Ešte Slovenská sporiteľňa ich vyzýva na zaplatenie sumy 3.500 a 4.000 Eur. Nikde nechodili na dovolenky, nič drahé si nekupovali, všetko dávali do rodinného domu o ktorý prišli. S manželom boli podvedení od samého začiatku. Jej dcéra, ktorá býva v dome študuje na vysokej škole. Dve maloleté dcéry bývajúce v dome trpia K. C. S., je to s nimi veľmi ťažké, pretože C. S. nie je choroba, ktorá sa dá za polroka vyliečiť. Už boli na tom celkom dobre, ale znova to prišlo. Potrebujú vyhľadať pomoc psychológa a psychiatra. Jej manžel, ktorý býva v dome sa vôbec nevie sám o seba postarať, nevie ísť ani sám na záchod. Prvýkrát ho nechala v čase tohto pojednávania samého. Všetko mu vadí. Jediný úspech, ktorý dosiahla je, že manžel toho času nemá plienky, je ako malé decko, všetko sa musí odznova naučiť. Nemajú žiadne úspory, majú kopy dlhov. So svojimi deťmi vedú jednoduchý život a chcú normálne so svojimi deťmi bývať. Jediné čo chceli, aby im banka vyhovel a pomohla im posunúť splátky. Snažili sa splácať. Sama sa teraz snaží pracovať v noci, cez deň sa snaží starať o manžela, ako aj o deti. Žalobu na advokáta nepodali, nakoľko je to teraz to posledné, keďže má starosti s manželom a s maloletými deťmi. Musí sa postarať aj sama o seba. Chceli sa odsťahovať ku svojmu známemu, aby ich zobral tri deti, chorého manžela, aj ju, avšak známy povedal, že majú nejaké problémy a dom dávajú do realitných kancelárií na predaj. Manžel potrebuje klud, je vážne chorý, keď je hudba hlasnejšia, už ho to ruší. Keď niečo spadne, zľakne sa, bojí sa tmy. Rovnako si hľadali aj možnosť náhradného bývania cestou inzerátov, ale suma za nájom, respektíve podnájom je tak vysoká, že je vyššia ako bola pre nich splátka úveru, ktorú nemohli splácať Slovenskej sporiteľni. Syn jej nemôže pomáhať, nakoľko nemá z čoho. Zarába v hrubom 500 Eur, žije s priateľkou a sám žije v podnájme, majú malé dieťa. Dcéra jej pomáhať nemôže, nakoľko študuje na vysokej škole a pomáha jej v starostlivosti o manžela. Našla si prácu, kde jej ponúkali 900 Eur, ale ich podmienka bola, aby skončila s vysokou školou, s tým nesúhlasila, a preto prestala tam dcéra pracovať a pomáha jej v starostlivosti o manžela.

17. Právny zástupca žalobcu mal za to, že žalobe je dôvodné vyhovieť. Poukázal na to, že v tomto spore nie žiadny rozpor s dobrými mravmi. Uvedol, že žalobca nemôže zodpovedať za bytovú otázku žalovaných. Zo strany žalovaných nebol prednesený žiaden návrh na uzatvorenie mimosúdnej dohody, žalobcovi ako vlastníkovi nehnuteľnosti neprispievajú žiadnou sumou titulom nájmu, respektíve bezdôvodného obohatenia a nepokúsili sa so žalobcom ani dohodnúť.

18. Na základe takto zisteného skutkového stavu, súd právne uzatvára:

19. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

20. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

21. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

22. Z vykonaného dokazovania v tomto spore vyplynulo, že žalobca sa stal vlastníkom nehnuteľnosti na základe dobrovoľnej dražby, o ktorej bola spísaná Notárska zápisnica číslo L. XXXX/XXXX dňa 18.07.2017 a to osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby podľa Zákona číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov o dobrovoľnej dražbe, a to za vydraženú cenu 77.400 Eur. Z predloženého Listu vlastníctva číslo XXX, M. G., M. E. Š., T. Ú. E. Š. mal súd za preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti 1/1, a to G. O. „. Č. XXX/X, záhrady o celkovej výmere 788 m², G. Č. XXX/X o celkovej výmere 137 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, G. Č. XXX o výmere 99 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a rodinného domu so D. Č. XXX L. G. Č. XXX/X. Z predloženej zápisnice o odovzdaní predmetu dražby zo dňa 10.08.2017 pre súd vyplynulo, že žalovaní v 1. a 2. rade ako predchádzajúci vlastníci predmetnej nehnuteľnosti odmietli túto nehnuteľnosť vydať žalobcovi. V predmetnej nehnuteľnosti bývajú dve maloleté deti žalovaných, dcéra študujúca na vysokej škole a žalovaní v 1. a 2. rade ako manželia.

23. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

24. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky číslo 3Cdo/49/1996 publikovaného v Súdnej praxi 38/1997, § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka nemá vlastnú normotvornú platnosť, ale upravuje iba spôsob aplikácie a interpretácie ustanovení, ktoré priamo upravujú právne vzťahy a to na základe všeobecných morálnych pravidiel, pravidiel elementárnej slušnosti a tolerancie a morálneho charakteru konajúcich. Paragraf 3 Občianskeho zákonníka umožňuje posúdiť vec súdom v tom smere, či výkon daného subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade, že tomu tak nie je, odoprieť tomuto právu ochranu. Ide o výnimočný prípad, kedy výkon práva vážne poškodí užívateľa veci bez toho, aby vlastníkovi priniesol zodpovedajúci prospech a vyhovie žalobe by sa dotýkalo významného práva žalovaných, a to práva na bývanie.

25. Podľa Nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky I. ÚS 26/2010, súd môže zohľadniť všetky relevantné individuálne okolnosti veci a prihliadnuť na ne aj cez prizmu dobrých mravov.

26. Ústava pojem obydlie bližšie nedefinuje, nakoľko základné práva a slobody podľa ústavy je potrebné vykladať a uplatňovať v zmysle a v duchu medzinárodných zmlúv o ľudských právach a základných slobodách (Pl. ÚS 5/93, Pl. ÚS 15/98) aj na článok 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv.

27. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/279/2012 zo dňa 14.11.2013, medzinárodnou zmluvou je Dohovor o právach dieťaťa, ktorý pre bývalú Českú a Slovenskú Federatívnu Republiku nadobudol platnosť 06.02.1991 a bol publikovaný v Oznámení Federálneho ministerstva zahraničných vecí pod č. 104/1991 Zb. Článok 16 tohto dohovoru zaručuje maloletému dieťaťu právo na ochranu domova, pričom v zmysle článku 3 tejto právnej normy záujem (blaho) dieťaťa musí byť prvoradým hľadiskom pri akejkoľvek činnosti týkajúcej sa detí, teda aj pri rozhodovacej činnosti súdov. Právo na ochranu domova je všeobecne pre každého zaručené aj článkom 17 Medzinárodného paktu o občianskych a politických právach, podľa ktorého nikto nesmie byť vystavený svojvoľnému zasahovaniu do súkromného života, do rodiny, domova alebo korešpondencie ani útokom na svoju česť a povesť. Právo na primerané bývanie (byt, domov) zaručuje článok 11 Medzinárodného paktu o hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach, v zmysle ktorého zmluvné strany paktu uznávajú právo každého jednotlivca na primeranú životnú úroveň pre neho a jeho rodinu, zahrňujúce dostatočnú výživu, šatstvo, byt a na neustále zlepšovanie životných podmienok. Napokon, je právo na ochranu domova zaručené aj článkom 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, ktorý pre bývalú Českú a Slovenskú Federatívnu Republiku nadobudol platnosť 18.03.1992 a bol uverejnený v Oznámení

Federálneho ministerstva zahraničných vecí pod č. 209/1992 Zb. V zmysle tohto článku každý má právo na rešpektovanie svojho súkromného a rodinného života, obydliá (domova) a korešpondencie.

28. Európsky súd pre ľudské práva definuje domov ako miesto, kde sa rozvíja súkromný a rodinný život. Podľa Slovníka súčasného slovenského jazyka je domov miesto, kde sa človek narodil, kde býva, kde je doma, rodný domov.

29. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo 279/2012 zo dňa 14.11.2013, pre niekoho je domov miesto, kde sú alebo boli rodičia alebo aspoň jeden z nich, miesto ktoré poskytuje človeku pocit bezpečia, zázemia, do ktorého sa vždy môže vracieť, ku ktorému ho niečo viaže. Domov je jednou zo základných ľudských (životných) potrieb, bez ktorej nemožno spokojne žiť. V prípade detí, ktorých rodičia prestali spolu žiť, domov aspoň čiastočne nahrádza kompletnú rodinu a zostáva ako istota, ktorá je predpokladom pre ich zdravý telesný a duševný vývoj. Zachovanie domova detí, či maloletých alebo aj plnoletých, až do času kým samy nenadobudnú schopnosť vytvoriť si inde iný vlastný domov, bolo podľa názoru dovolacieho súdu súčasťou všeobecných predstáv o slušnosti a spravodlivosti. Je všeobecne známou skutočnosťou odpozorovanou zo samotnej prírody, že „mláďatá samy opúšťajú rodné hniezdo, ak majú dosť silné krídla“. Právu na ochranu domova detí preto treba dať v konkrétnych súvislostiach prednosť pred právom na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva. Dovolací súd konštatoval, že zachovanie domova detí je teda dôvodom hodným osobitného zreteľa, pre ktorý súd nezrušil a nevyporiadal podielové spoluvlastníctvo.

30. Súd konštatuje, že strata obydliá je podľa názoru súdu najextrémnejšou formou zásahu do práva na rešpektovanie obydliá zvlášť v prípade, keď v predmetom rodinnom dome bývajú dve maloleté deti trpiace závažnou psychickou poruchou.

31. Podľa rozhodnutia Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/211/2013 zo dňa 29.05.2014, Ústava Slovenskej republiky pojem obydlie bližšie nedefinuje, nakoľko základné práva a slobody podľa ústavy je potrebné vykladať a uplatňovať v zmysle a duchu medzinárodných zmlúv o ľudských právach a základných slobodách. Pri vymedzení obsahu uvedených pojmov je potrebné prihliadať aj na príslušnú judikatúru týkajúcu sa predovšetkým čl. 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Ochrane obydliá sa vo svojej judikatúre venuje aj Európsky súd pre ľudské práva a hierarchia hodnôt v zmysle život, zdravie, obydlie a tak majetok je zrejme. Obydlie možno definovať ako miesto, kde osoba býva alebo vykonáva svoju obvyklú profesiu. Akékoľvek osoba, ktorej hrozí zásah do práva na obydlie by mala v princípe mať možnosť dať si preskúmať proporcionálnu a odôvodnenosť zásahu nezávislým súdom vo svetle relevantných princípov podľa článku 8 Dohovoru, a to napriek tomu, že podľa vnútroštátneho práva nemá právo bývať v byte. Predmetná vec je na jednej strane o ochrane vlastníka nehnuteľnosti a na druhej strane o obydlií a súkromí osoby. Ide o záujem na zabezpečenie bývania ako jednej zo základných sociálnych istôt. Vzhľadom na vyššie spomínaný význam práva na obydlie bolo potrebné vec posúdiť nielen z hľadiska opodstatnenosti ochrany práva žalobcu, ale komplexne zo všetkých do úvahy prichádzajúcich hľadísk, vrátane hľadiska, či ochranu vlastníckeho práva možno odoprieť s poukazom na § 3 Občianskeho zákonníka.

32. Súd uvádza, že dobré mravy netvoria spoločenský normatívny systém, ale sú skôr merítkom etického hodnotenia konkrétnych situácií zodpovedajúcim všeobecne uznávaným pravidlám slušnosti, poctivého správania. Dobré mravy je možné vykladať ako súhrn spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré v historickom vývoji osvedčujú istú nemennosť, vystihujú podstatné historické tendencie, sú zdieľané rozhodujúcou časťou spoločnosti a majú povahu noriem základných. Občiansky zákonník a ani iný predpis nedefinuje pojem dobré mravy. Teória a súdna prax však zhodne považujú dobré mravy za všeobecne uznávané pravidlá morálky, ktoré predstavujú fundamentálny hodnotový poriadok spoločnosti a zákonodarca ich považuje za tak významné, že ich pomocou odkazov v právnej norme včleňuje do občianskeho práva. Z toho vyplýva, že tieto morálne pravidlá majú objektívnu povahu, a preto akékoľvek súhlasné, a teda subjektívne motivované vyhlásenie zmluvných strán nie je smerodajné (rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 28.08.2008 sp. zn. 16Co/152/2008).

33. Súd žalobu žalobcu o vypratanie zamietol z dôvodu rozporu s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

34. Súd poukazuje na obsah pripojeného spisu 25Csp/101/2017, ktorý súd na pojednávaní oboznámil a z ktorého vyplýva, že žalovaní v tomto spore sa svojim návrhom zo dňa 21.04.2017 domáhali, aby súd vydal neodkladné opatrenie, ktorým zakáže zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou k nehnuteľnosti. Súd Uznesením číslo konania 25Csp/101/2017-18 zo dňa 26.05.2017 návrh žalovaných zamietol, pričom toto uznesenie bolo zrušené rozhodnutím Krajského súdu v Prešove č. k. 10Co/62/2017-27 zo dňa 09.08.2017, v ktorom odvolací súd poukázal na nesprávnosť postupu súdu 1. stupňa. Podľa tvrdení žalovaných prebiehala dobrovoľná dražba pre neexistujúcu pohľadávku, nakoľko veriteľ nebol oprávnený predčasne zosplatniť poskytnutý úver. Teda hodnota pohľadávky je viac než

sporná. Žalovaní tvrdili, že k predčasnému zosplatneniu úveru nemalo dôjsť a bez určenia výšky, prípadného určenia samotnej existencie tejto pohľadávky by mohlo dôjsť k rozporu so zákonom a v prípade by došlo k neoprávnenému výkonu dobrovoľnej dražby. Rovnako odvolací súd konštatoval, že súd 1. stupňa vo svojom rozhodnutí, ktorým zamietol návrh žalovaných na nariadenie neodkladného opatrenia neskúmal, či nejde o výkon práva v rozpore s dobrými mravmi a to v tom prípade, ak záložný veriteľ pristúpil k výkonu záložného práva na nehnuteľnosť, ktorá je jediným obydľím žalobcov a ich rodiny a ak by napriek uvedenému vydraženiu nehnuteľnosti došlo na strane žalovaných k závažnej a neodstrániteľnej ujme. Rovnako odvolací súd poukázal v rozhodnutí, že súd 1. stupňa sa nijako nezaoberal dodržaním princípu proporcionality pri navrhovanom postupe výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou. Žalovaní v 1. a 2. rade súdu následne uviedli, že napriek tomu, že o tejto skutočnosti vôbec nevedeli, advokát, ktorý ich zastupoval v konaní pod spisovou značkou 25Csp/101/2017 vzal žalobu o zdržanie sa výkonu záložného práva späť bez ich vedomia a súd následne uznesením zo dňa 11.01.2018 konanie zastavil. Súd poukazuje na obsah listín, ktoré predložili žalovaní v 1. kole dražby, ktorá sa konala dňa 25.04.2017 o čom bola spísaná notárska zápisnica ako osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby L. XXXX/XXXX, kde žalovaný v 1. rade sa tejto dražby osobne zúčastnil, vzniesol námietku proti konaniu dražby. Uviedol ako dôvod podhodnotenie nehnuteľností o 50.000 Eur, zároveň upozornil licitátora dražby, prokuristu, že na tunajšom súde pod sp. zn. 25Csp/101/2017 prebieha konanie o zdržanie sa výkonu záložného práva vrátane konania o neodkladnom opatrení. Upozorňoval na túto skutočnosť, upozorňoval rovnako na skutočnosť, že Slovenská sporiteľňa, a.s. nebola oprávnená postupom podľa § 565 Občianskeho zákonníka zosplatniť úver. Na tieto skutočnosti, či prokurista, licitátor, ako aj samotný notár, ktorý bol prítomný na dražbe nereagovali. Napriek týmto dôležitým námietkam žalovaného v 1. rade, tieto subjekty dňa 18.07.2017 uskutočnili dražbu, o čom bola spísaná Notárska zápisnica L. XXXX/XXXX a nehnuteľnosť vo vlastníctve žalovaných v 1. a 2. rade bola takýmto nekalým postupom vydražená. Súd zdôrazňuje, že žalovaní vložili svoj osud do rúk právneho zástupcu, ktorého splnomocnili na konanie. Žalovaní sú jednoduchí ľudia, ktorí nemajú právnické vzdelanie. Dôverovali svojmu advokátovi. Ten nepodal žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby v trojmesačnej prekluzívnej lehote. Podal žalobu o zdržanie sa výkonu záložného práva, ktorú neskorším podaním vzal späť, čo viedlo súd k zastaveniu konania a postup v rámci dobrovoľnej dražby nebol zastavený. Napriek prebiehajúcemu konaniu na tunajšom súde 25Csp/101/2017 tieto subjekty vykonali a vydražili nehnuteľnosť vlastnícky patriacu žalovaným bez toho, aby zohľadnili tak závažné námietky ako je prebiehajúceho súdne konanie o zdržanie sa výkonu záložného práva. Nerešpektovali, že voči uzneseniu súdu, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, žalovaní podali odvolanie a odvolací súd rozhodol až 22 dní po vydražení predmetnej nehnuteľnosti. Z výpovede žalovanej v 2. rade mal súd za preukázané, že prosili advokáta, aby prišiel na prvé konanie dražby, aby im pomohol. Ten mal iné povinnosti a dobrovoľnej dražby sa nezúčastnil. Takýto postup dražobnej spoločnosti, ako aj subjektov, ktoré vykonali dražbu nie je možné hodnotiť inak ako rozporné so zásadami slušnosti, poctivosti a súd to hodnotí ako hrubý rozpor s dobrými mravmi. V neposlednom rade je potrebné uviesť, že v Notárskej zápisnici zo dňa 18.07.2017 je uvedené ohodnotenie nehnuteľnosti na sumu 103.187,74 Eur. Zosplatnenie úveru, ktoré realizovala Slovenská sporiteľňa, a.s. bolo v sume 56.888,08 Eur, pričom samotná nehnuteľnosť bola vydražená za sumu 77.400 Eur, čím podľa názoru súdu bola značne podhodnotená. V tomto spore súd považoval za veľmi dôležité zhodnotiť ako pristúpil samotný veriteľ Slovenská sporiteľňa, a.s. ku svojim klientom, a to žalovaným, s ktorými dňa 07.04.2011 uzatvoril Zmluvu o splátkovom úvere číslo XXXXXXXXXXXX, kde im poskytol úver 63.000 Eur, ktorí sa žalovaní zaviazali splácať v mesačných splátkach vo výške 424,41 Eur. Pokiaľ žalovaní nemajú na takúto splátku úveru, ťažšie si je možné predstaviť postup tohto veriteľa, keď od žalovaných požadoval splácanie ešte vyšších splátok, podľa tvrdení žalovaných v sume 1.000 Eur. Ak človek nemá na základné životné potreby, zaplataenie bývania, ťažšie si vie predstaviť, zaplatiť ešte vyššiu splátku ako pôvodne dohodnutú v úverovej zmluve.

35. V dome, ktorý bol vydražený a ktorého vlastníkom sa stal žalobca, býva okrem žalovanej v 2. rade, žalovaný v 1. rade, ktorý je po C. Q. G., toho času neschopný samostatne fungovať a uspokojovať svoje základné potreby. Manželka - žalovaná v 2. rade poskytuje svojmu manželovi plnú starostlivosť, ktorý bol prepustený z nemocnice, o čom svedčí predložená lekárska správa o zdravotnom stave žalovaného v 1. rade. Samotný žalovaný v 1. rade už v podaných trestných oznámeniach na notára, prokuristu a licitátora danej dražby poukazoval, že stratil nielen svoj majetok, ktorý sa snažil celý život nadobudnúť, ale predovšetkým svoje zdravie. V dome okrem žalovaných býva dcéra žalovaných v 1. a 2. rade, ktorá toho času študuje na vysokej škole a v neposlednom rade dve maloleté deti dvojčiky, ktoré trpia závažnou psychickou poruchou a to C. S.. Pri samotnej liečbe vyžadujú pokoj a psychickú pohodu, rovnako pokoj a kľud potrebuje žalovaný v 1. rade, ktorý je po závažnej C. Q. G.. Zo strany žalovaných v 1. a 2. rade

súd zohľadnil skutočnosť, že z dôvodu ťažkého postihnutia a zdravia žalovaného v 1. rade a v čase, keď žalovaná v 2. rade prišla o prácu nemali z čoho splácať splátku Slovenskej sporiteľni titulom úveru, v tom čase rovnako ochoreli ich dve maloleté deti na závažnú psychickú poruchu, a to C. S..

36. V neposlednom rade súd bral do úvahy, že toho času žalovaní v 1. a 2. rade nemajú možnosť zabezpečiť si iné bývanie. Samotná žalovaná v 2. rade vo svojich výpovediach uviedla, že majú spustu dlhov, nemajú žiadne úspory, nevedia si vyriešiť svoju bytovú otázku. Celý život žili v rodinnom dome, ktorý bol ich domovom, kde sa stretávali ako rodina, o ktorý sa celý život starali a doňho investovali. Snažili sa nájsť možnosť náhradného bývania cestou nájmu, respektíve podnájmu, avšak bezvýsledne, nakoľko výška mesačnej splátky prevyšuje ich mesačný rozpočet, keďže manžel je toho času po ťažkej cievnnej mozgovej príhode. Žalovaná v 2. rade síce pracuje, ale nedosahuje takýto príjem, aby si vedeli tento nájom a podnájom zaplatiť. Žalovaná v 2. rade súdu uviedla, že oslovili svojho známeho, či by sa k nemu mohli nastahovať spolu s manželom a dvoma maloletými deťmi a jednou dcérou, ktorá študuje na vysokej škole, avšak bezúspešne, pretože dom predáva, majú problémy a dávajú ho do realitnej kancelárie. Súd sa nestotožňuje s argumentom právneho zástupcu žalobcu, ktorý uviedol, že zo strany žalovaných v 1. a 2. nie je vôľa sa so žalobcom dohodnúť. Ťažšie možno hovoriť o dohode so žalobcom, keď sa súd oboznámil s obsahom trestných oznámení podávaných zo strany žalovaného v 1. rade na prokuristu, štatutára žalobcu z ktorého vyplývajú vyhrážky rodine žalovaných, ktorých sa mali tieto osoby dopustiť. Súd ešte poukazuje na správanie sa veriteľa Slovenskej sporiteľne, a.s., keď po celkovom zosplatnení úveru a prebiehajúcej dobrovoľnej dražbe vyžaduje podľa tvrdení žalovanej v 2. rade od žalovaných v 1. a 2. rade napriek skutočnosti, že prišli o to najcennejšie, a to o dom, obydlie, ktorý si budovali celý život, ešte sumu prevyšujúcu 3.000 Eur.

37. Súd z vyššie uvedených dôvodov žalobu žalobcu o vypratanie pre rozpor s dobrými mravmi v súlade s § 3 Občianskeho zákonníka ako nedôvodnú zamietol.

38. O trovách konania súd rozhodol postupom podľa § 255 ods. 1 C.s.p. Žalobca bol v spore o vypratanie nehnuteľnosti neúspešný, nemá tak nárok na náhradu trov konania. Súd žalovaným náhradu trov konania nepriznal, nakoľko z obsahu spisu im žiadne trovy konania nevyplývajú, ani si nárok na ich náhradu neuplatnili.

39. V tomto spore sa bolo potrebné zaoberať aj vzájomným návrhom žalovaných v 1. a 2. rade na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zapísanej na B. E. Č. XXX, T. Ú. E. Š..

40. V rámci predbežného právneho názoru postupom podľa § 181 ods. 2 Civilného sporového poriadku súd uviedol a poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/34/2011 zo dňa 22.02.2012, podľa ktorého príklep licitátora na dobrovoľnej dražbe je nadobudnutie vlastníctva formou prechodu práva na základe inej skutočnosti v zmysle § 132 Občianskeho zákonníka. Takýto prechod práva je právnou skutočnosťou, ktorú nie je možné preskúmať v rámci iného konania ako konania upraveného v § 21 ods. 2 a 3 Zákona číslo 527/2002 Z.z. Pokiaľ v osobitnom konaní o určenie neplatnosti dražby, v ktorom žaloba musí byť podaná v trojmesačnej prekluzívnej lehote počítanej od konania dobrovoľnej dražby, súd neurčí neplatnosť dražby, nemôže nikto, ani súd spochybňovať prechod práva na dobrovoľnej dražbe. Najvyšší súd v tomto rozhodnutí uviedol, že aj v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí Slovenskej republiky (R 23/2010) aplikačno súdna prax uzatvára, že neplatnosť dobrovoľnej dražby môže vysloviť súd iba v občianskom súdnom konaní, ktoré začalo podaním návrhu na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa § 21 ods. 2 Zákona číslo 527/2002 Z.z. Otázkou neplatnosti dobrovoľnej dražby nemôže súd posudzovať v inom konaní, než v konaní podľa uvedeného ustanovenia, a to ani ako otázku prejudiciálnu. Súd na uvedenú skutočnosť upozornil žalovaných v 1. a 2. rade na pojednávaní dňa 27.06.2018 ako aj na pojednávaní dňa 12.11.2018. Navyše, žalovaní v 1. a 2. rade neuviedli žiadnu relevantnú skutočnosť, na základe ktorej by súd mal určiť, že sú vlastníckymi nehnuteľnosťami zapísaných na B. E. Č. XXX, T. Ú. E. Š.. Samotný nesprávny postup veriteľa titulom zosplatnenia úveru, ktorý nebol upravený v Zmluve o úvere, ani vo Všeobecných obchodných podmienkach, podľa názoru súdu nezakladá vlastnícke právo žalovaných v 1. a 2. rade k predmetným nehnuteľnostiam zapísaných na B. E. Č. XXX, a to práve s poukazom na citované rozhodnutie Najvyššieho súdu, kde súd už v tomto spore nemôže preskúmať, či dobrovoľná dražba, ktorá prebehla dňa 18.07.2017 je platná, resp. neplatná. Z tohto dôvodu súd vzájomný návrh žalovaných v 1. a 2. rade na určenie vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam ako nedôvodný zamietol.

41. O trovách konania v tejto časti súd rozhodol postupom podľa § 255 ods. 1 C.s.p. s použitím § 257 C.s.p. Žalovaní boli v časti vzájomného návrhu neúspešní, keď súd ich vzájomný návrh zamietol. Nárok na náhradu trov konania tak vznikol žalobcovi. Súd aplikujúc ustanovenie § 257 C.s.p. zohľadňujúc predmet tohto sporu, ktorým je vypratanie nehnuteľnosti, ktorá vlastnícky patrila žalovaným v 1. a 2. rade, zohľadňujúc ich nepriaznivú majetkovú, sociálnu situáciu, keď manžel je odkázaný na pomoc svojej manželky, je po ťažkej C. Q. G., zároveň žalovaná v 2. rade dosahuje príjem približne 500 Eur v hrubom,

pracuje v noci, aby uživila rodinu, súd je toho názoru, že je plne dôvodné aplikovať tento výnimočný inštitút, a to § 257 C.s.p., a náhradu trov konania žalobcovi v spore o vzájomnom návrhu žalovaných na určenie vlastníckeho práva, nepriznať. Priznaním nároku na náhradu trov konania žalobcovi v tejto časti by podľa názoru súdu bola ohrozená celková sociálna situácia žalovaných a v neposlednom rade aj ich maloletých detí.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Prešov písomne v 2 vyhotoveniach.

V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka. Ďalej sa 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 musí byť podpísané. Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. 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.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.