

Súd: Okresný súd Považská Bystrica  
Spisová značka: 4C/27/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3718201474  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 12. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Krivulčíková  
ECLI: ECLI:SK:OSPB:2018:3718201474.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Považská Bystrica sudkyňou JUDr. Katarínou Krivulčíkovou v spore žalobcov 1/ V. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XX, O. K., 2/ Z. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XX, O. K., 3/ L. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XX, O. K. a 4/ L. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XX, O.Ž. K., žalobcovia 1/ až 4/ zastúpení T. T. C., Š. XX, K. proti žalovaným 1/ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31 335 004, so sídlom Bratislava, Bajkalská 30, 2/ Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., IČO: 36 583 936, so sídlom Košice, Masarykova 21, právne zastúpená Advokátskou kanceláriou JUDr. Eckmann, s.r.o., IČO: 47 241 110, so sídlom Trenčín, Mierové námestie 14 a 3/ M. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. K., A. XX/ XX, o neplatnosť dobrovoľnej dražby, takto

### rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalovaní 1/, 2/, 3/ **m a j ú** nárok na náhradu trov konania voči žalobcom 1/ až 4/ v rozsahu 100 %, ktorú náhradu trov konania sú žalobcovia 1/ až 4/ povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne žalovaným 1/, 2/, 3/ do troch dní od právoplatnosti uznesenia o výške náhrady trov konania, ktoré po právoplatnosti tohto rozhodnutia vydá súdny úradník.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Podanou žalobou sa žalobcovia 1/ až 4/ domáhali určenia, že dobrovoľná dražba nehnuteľností zapísaných na LV XXXX, v katastrálnom území O. K., okres O. K., a to 1-izbového bytu č. X na druhom poschodí bytového domu so súp. č. XXX, vchod č. XX, ktorý sa nachádza na parcele reg. C. č. XXX/X, spolu so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 3954/379970 k spoločným priestorom a spoločným zariadeniam bytového domu a spolu so spoluvlastníckym podielom na pozemku vo veľkosti 3954/379970, parcela reg. C, parc. č. XXX/X o výmere 1824 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorja (ďalej len ako predmetný byt alebo predmet dražby), je neplatná. Podanú žalobu odôvodnili skutočnosťou, že dňa 22.02.2018 došlo v priestoroch notárskeho úradu JUDr. Jána Hamaru v Považskej Bystrici k usporiadaniu a konaniu dobrovoľnej dražby na predmet dražby, ktorý je vo vlastníctve žalobcov. K výkonu dobrovoľnej dražby malo dôjsť na základe tvrdenia žalovaného 1/, ktorý tvrdil, že má voči žalobkyni 4/ pohľadávku zo Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 18.06.2010. Táto pohľadávka mala ku dňu 24.04.2017 výšku 10.333,81 eur, pričom táto je podľa žalobcov sporná, čo do dôvodu aj čo do výšky. Čo odôvodňujú žalobcovia 1/ až 4/ tým, žalovaný 1/ poskytol žalobkyni 4/ úver vo výške 9.067,40 eur, počas úverového vzťahu bez právneho dôvodu scudzil finančné prostriedky, ktoré si odpočítal ako poplatky za vedenie účtu, za upomienky, pričom žalobkyňa za 7 rokov zaplatila žalovanému 1/ sumu 2.513,60 eur, ktorú jej žalovaný 1/ nikdy neposkytol. Žalobcovia boli ďalej toho názoru, že žalovaný 1/ postupoval voči ním ako spotrebiteľom pri uzatváraní zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere a pri uzatváraní Dohody o vydaní a vyplnení biankozmenky bez odbornej starostlivosti, čím sa dopustil porušenia povinností vyplývajúcich mu zo zákona o ochrane spotrebiteľa, použil voči ním neprijateľné zmluvné podmienky a nečestný postup. Žalovaný 1/ si voči žalobcom bez

právneho dôvodu účtoval poplatky za vedenie účtu vo výške 16,- eur, poplatok za spracovanie úveru vo výške 116,10 eur, poplatok za zmenku 16,50 eur, poplatok za upomienku vo výške 3,- eurá, 15,- eur a 20,- eur za druhú upomienku, čo je podľa žalobcov v rozpore s ustálenou súdnou praxou, v rozpore so zákonom a dobrými mravmi a ide o neprijateľné zmluvné podmienky. Ďalej sú žalobcovia toho názoru, že podľa zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere mali poukazovať žalovanému 1/ na účet zmluvy o stavebnom sporení len vklad vo výške 14,72 eur a splácať úroky z mimoriadneho medziúveru vo výške 15,26 eur. Sú toho názoru, že medzi stranami nebolo dohodnuté splácanie medziúveru a nebol dohodnutý úrok od 01.01.2011, čo znamená, že nebola pri podpise zmluvy určite a zrozumiteľne dohodnutá cena zmluvy, ktorá je podstatnou náležitosťou zmluvy a tak ide o neplatný právny úkon s poukazom na ust. § 37 OZ. Navyiac v zmluve nie je žiadne ustanovenie, podľa ktorého má dlžník splácať medziúver nejakou splátkou, a tak nie je podmienka splácania medziúveru v zmluve dohodnutá. Ďalej boli žalobcovia toho názoru, že z neplatného právneho úkonu neplynú platné právne účinky a preto je i zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a Mandátna zmluva zo dňa 06.06.2010 podpísaná dňa 18.06.2010 neplatná. Zároveň je podľa žalobcov neplatné aj oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru zo dňa 24.04.2017 a to z dôvodu, že nie je uvedená suma pohľadávky, pre ktorú žalovaný 1/ oznámil vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru, nie je v ňom uvedená výška úveru, ktorá mala byť k uvedenému dňu nezaplatená. Neplatné je podľa žalobcov i oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 31.05.2017 a dohoda o vydaní a vyplnení biankozmenky. Neplatná je aj dobrovoľná dražba vykonaná 22.02.2018 žalovaným 2/, a to z dôvodu, že žalovaný 2/ porušil § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, keď ako dražobník na žalobcami (priamo zúčastnenými na dražbe) vznesené námietky týkajúce sa ceny predmetu dražby nijako nereagoval, notár tieto nezapísal do notárskej zápisnice a nepodal písomnú odpoveď k námietkam tak ako mu to zákon ukladá. Na základe uvedeného boli žalobcovia toho názoru, že zmluva o úvere z dôvodu veľkého počtu hrubo nemorálnych a zneužívajúcich zmluvných podmienok, ktoré zakladajú nerovnováhu v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa nemôže obstáť ako celok a ide o absolútne neplatný právny úkon. Vzhľadom na uvedené skutočnosti zastávali žalobcovia názor, že vykonaná dražba trpela formálnymi aj procesnými vadami a bola vykonaná v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky, Občianskym zákonníkom a zákonom o dobrovoľných dražbách. Žalobcovia k žalobe priložili Zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 18.06.2010, Zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a Mandátnu zmluvu zo dňa 08.06.2010 podpísanú dňa 18.06.2010, Dohodu o vydaní a vyplnení biankozmenky č. 285423501/201000608 zo dňa 08.06.2010, výpisy z účtu stavebného sporenia, výpisy z medziúveru, oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru, oznámenie o začatí vykonávania záložného práva zo dňa 31.05.2017, oznámenie o dobrovoľnej dražbe a notársku zápisnicu zo dňa 22.02.2018.

2. Žalovaný 1/ sa k žalobe vyjadril podaním doručeným súdu dňa 12.06.2018, v ktorom žiadal žalobu zamietnuť a žalovanému 1/ priznať nárok na náhradu trov konania. Uviedol, že žalovaný 1/ uzatvoril so žalobcom 4/ Zmluvu o stavebnom sporení č. 2854823 5 01 dňa 07.05.2010. Následne žalovaný 1/ uzavrel dňa 18.06.2010 so žalobkyňou 1/ a žalobkyňou 4/ zmluvu o mimoriadnom medziúvere č. 2854823 2 02 stavebnom úvere č. 2854823 5 01. Jedná sa typovo o zmluvu o úvere podľa ust. § 497 a nasl. Obchodného zákonníka účinného v čase uzavretia zmluvy. Závazok medzi žalovaným 1/ a dlžníkmi vyplývajúci zo zmluvy o úvere je absolútnym obchodom, pričom súčasne spotrebiteľským vzťahom v zmysle ust. § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka účinného v čase uzavretia zmluvy. Tento záväzkový vzťah bol zabezpečený záložným právom zriadeným zmluvou o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a mandátnou zmluvou uzavretou medzi žalobcami 1/ až 4/ ako záložcami a žalovaným 1/ ako záložným veriteľom zo dňa 18.06.2010, ktorej predmetom bolo zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam - predmetu dražby - na zabezpečenie záväzku vyplývajúceho zo zmluvy o úvere. Ďalej Žalovaný 1/ uviedol, že nesúhlasí s tvrdeniami žalobcov a má za to, že zmluva o úvere je platná, a rovnako je tak platná aj samotná záložná zmluva. Zmluva o úvere obsahuje podstatné náležitosti zmluvy o úvere v zmysle § 497 Obchodného zákonníka. V zmluve o úvere je dojednaná výška poskytnutých finančných prostriedkov a úroky úveru. Súčasne zmluva o úvere obsahuje všetky náležitosti v zmysle ustanovení zákona o stavebnom sporení účinného v čase uzatvorenia zmluvy o úvere. V prípade aj keby súd považoval nejaké ustanovenie zmluvy o úvere za neplatné, to v žiadnom prípade nemôže robiť celú zmluvu o úvere neplatnou. Zmluva o úvere bola ako celok individuálne dojednaná. Veriteľ predložil žalobcom návrh zmluvy o úvere. Žalobcovia voči návrhu zmluvy o úvere nemali nikdy žiadne pripomienky a s návrhom zmluvy súhlasili. V čl. I. zmluvy o úvere bola výslovne dojednaná výška poskytovaných finančných prostriedkov v sume 9200,- EUR a v čl. II. zmluvy o úvere bola dojednaná výška úroku za úver. Žalovaný 1/ a žalobcovia si v zmluve o úver výslovne dojednali úrok z medziúveru vo výške úrokovej sadzby 6,49 % p.a. Ďalej si výslovne dojednali výšku úroku stavebného

úveru úrokovou sadzbou 4,7 % p.a. V zmluve o úvere nebola uvedená výška RPMN, nakoľko na zmluvu o úvere sa nevzťahujú ustanovenia zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a to v zmysle § 1 ods. 3 písm. c) zákona č. 129/2010 Z.z. Jedná sa totiž o úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého lehota splatnosti je až 25 rokov. Žalovaný 1/ poskytol žalobcovi 4/ medziúver vo výške 9.200,- eur. Dňa 05.08.2010 bola vyplatená suma vo výške 7360,- EUR a nasledovne dňa 15.11.2010 suma vo výške 1707,40 EUR. Žalovaný 1/ tak poskytol celkovú sumu vo výške 9.200,- EUR a to v súlade s čl. II. zmluvy o úvere, podľa ktorého sa poplatok za mimoriadny medziúver vo výške 116,10 eur (čl. II. bod 8.1. Sadzobníka poplatkov pre fyzické osoby platného od 01.06.2010, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy o úvere) a ďalej poplatok za biankozmenku vo výške 16,50 EUR (čl. II. bod 15. Sadzobníka poplatkov pre fyzické osoby platného od 01.06.2010, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy o úvere) zúčtujú pri prvej výplate mimoriadneho medziúveru tak, že celková výška vyplateného mimoriadneho medziúveru bude znížená o výšku týchto poplatkov (7360,- eur + 1707,40 eur + 116,10 eur + 16,50 eur = 9.200,- eur). V prípade poplatku za mimoriadny medziúver ide o odplatu, ktorú je banka oprávnená od dlžníka požadovať v zmysle § 499 Obchodného zákonníka. Vyplatená suma mimoriadneho medziúveru bola znížená o výšku tohto poplatku, aby ho žalobca nemusel osobitne uhrádzať. Banka týmto spôsobom vychádza klientovi v ústrety, aby poplatok nemusel hradiť z vlastných prostriedkov. Žalovaný 1/ a žalobcovia 1/ a 4/ si v zmluve o úvere dojednali poplatok za biankozmenku, nakoľko s vystavením, vedením a uchovávaním biankozmenky vznikajú žalovanému 1/ náklady. V čase vyhotovenia zmenky, bolo zabezpečenie pohľadávky zmenkou prípustné. Žalovaný 1/ nikdy nepristúpil k vyplneniu biankozmenky a nikdy si neuplatňoval pohľadávku z biankozmenky. Aj v tomto prípade žalovaný 1/ žalobcovi prostriedky na úhradu tohto poplatku požičal, aby klient nemusel poplatok hradiť z vlastných prostriedkov. Ďalej žalovaný 1/ uviedol, že v zmysle čl. II. zmluvy o úvere časť Mimoriadny medziúver sa žalobcovia zaviazali do pridelenia cieľovej sumy splácať úroky z mimoriadneho medziúveru a súčasne poukazovať vklady na konto sporenia. Žalovaný 1/ evidoval od žalobcov posledný vklad na konto sporenia ku dňu 19.08.2016 vo výške 211,08 eur, ktorým boli uhradené všetky dlžné vklady na konte sporenia ku dňu 19.08.2016. Nasledovne žalobcovia nevykonali na konto sporenia žiadne ďalšie vklady a žalobcovia tak boli v omeškaní s každým nasledujúcim vkladom až do zosplatnenia úveru. Navyše žalovaný 1/ na základe exekučného príkazu súdneho exekútora JUDr. Borisa Sobolovského bol povinný vykonať príkazanie pohľadávky z účtu v banke a previesť sumu vo výške 121,94 eur ku dňu 31.03.2017 na účet súdneho exekútora, čím sa žalobcovia dostali ešte do väčšieho omeškania na konte stavebného sporenia. A ku dňu zosplatnenia mimoriadneho medziúveru tak boli žalobcovia v omeškaní so sumou vkladov na konto sporenia vo výške 239,70 EUR (splátky vkladov na konto sporenia za mesiac september 2016 až apríl 2017 vo výške 117,76 eur a suma prikázaná súdnemu exekútorovi vo výške 121,94 eur). Preto žalovaný 1/ vykonal ku dňu 07.03.2017 započítanie pohľadávky voči inému účtu stavebného sporenia žalobcu 1/ č. 2865037 3 03 v Prvej stavebnej sporiteľni, a.s. vo výške 222,44 eur, čím boli uhradené dlžné splátky úrokov z mimoriadneho medziúveru na konte medziúveru za mesiace september až december 2016. Žalobcovia tak ku dňu vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úveru boli v omeškaní so splátkami úrokov mimoriadneho medziúveru za mesiac január až apríl 2017 spolu vo výške 175,64 eur. Nakoľko žalobcovia ako dlžníci porušili zmluvne dohodnuté podmienky a mimoriadny medziúver prestali riadne a včas splácať. Listom zo dňa 07.03.2017 a opätovne listom zo dňa 30.03.2017 preto žalovaný 1/ vyzval žalobcov na doplatenie omeškaných splátok, pričom ich zároveň upozornil, že v prípade ak omeškané splátky nebudú doplatené, žalovaný 1/ bude požadovať splatenie celého zostatku úveru s príslušenstvom pred dohodnutou dobou splatnosti. Nakoľko omeškané splátky neboli doplatené, žalovaný 1/ dňa 24.04.2017 vyhlásil mimoriadnu splatnosť zostatku úveru s príslušenstvom v zmysle čl. VI. bod 3. zmluvy o úvere v súlade s ust. § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka, nakoľko dlžníci boli v omeškaní s viac ako 3 splátkami úrokov z mimoriadneho medziúveru a súčasne v omeškaní s viac ako 3 vkladmi na konto stavebného sporenia, pričom na možnosť vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úveru boli dlžníci a aj samotní záložcovia vopred upozornení minimálne 15 dní vopred. Dlžná suma ku dňu vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úveru činila sumu vo výške 10 333,81 eur, pričom pozostávala z istiny vo výške 9100,73 eur (rozdiel sumy poskytnutého medziúveru vo výške 9.200,- eur a nasporenej sumy vo výške 99,27 eur); nezaplatených 6,49 % p. a. úrokov z mimoriadneho medziúveru a poplatkov spolu vo výške 1233,08 eur. Pokiaľ ide o poplatky za vedenie účtu, v čase uzavretia zmluvy o úvere ich účtovanie nebolo v rozpore so žiadnym právnym predpisom. Novelou zákona č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení účinnou od 9. 6. 2013 bolo požadovanie poplatkov za vedenie úverového účtu zakázané, čo žalovaný 1/ rešpektoval a od tohto termínu prestal poplatky za vedenie účtu požadovať. Posledný poplatok za vedenie účtu bol žalovaným 1/ naúčtovaný dňa 1. 1. 2013. Už naúčtované však nebolo možné spätne anulovať (právna norma pôsobí iba do budúcnosti). V prípade poplatkov za upomienky žalovaný 1/ uviedol, že účtovanie predmetných

poplatkov nie je v rozpore so žiadnym právnym predpisom a je súčasťou bežnej praxe bánk pôsobiacich v Slovenskej republike. Pokiaľ ide o výšku poplatkov, tie považuje žalovaný 1/ za primerané a porovnateľné s poplatkami vyberanými inými bankami. V prípade, ak by súd nepovažoval uvedené poplatky za primerané, uvedená skutočnosť nie je podľa žalobcu dôvodom neplatnosti dražby. Žalobcovia sa jedine môžu domáhať vydania bezdôvodného obohatenia vo výške zodpovedajúcej uhradených poplatkov. Nakoľko pohľadávka žalovaného 1/ zo zmluvy o úvere voči žalobcom sa stala ku dňu 24.04.2017 splatnou, pristúpil žalovaný 1/ ako zabezpečený záložný veriteľ k výkonu záložného práva, pričom odo dňa zosplatnenia úveru až ku dňu konania dražby bol zo strany žalobcov vykonaný len jediný vklad vo výške 100,- eur ku dňu 13.07.2017. Žalobcovia tak podľa žalovaného 1/ nemali vôbec snahu pohľadávku uhradiť. Voči žalobcom boli vedené viaceré exekučné konania, takže možnosť vymôcť pohľadávku v prípadnom exekučnom konaní by bola mizivá nehovoriac o trovách exekúcie. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 76/2017 z 30.11.2017 vyhotovený nezávislým znalcom T. B. K. vo výške 30.700 eur. Nehnuteľnosť bola následne vydražená za sumu 31.100 eur. Posudok v deň dražby nebol teda starší ako 6 mesiacov, pričom žalovanému 1/ nám nie je známe, žeby žalobcovia predložili proti znaleckému posudku akékoľvek námietky v lehote 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku žalobcom. Žalobcovia túto skutočnosť podľa žalovaného 1/ ani nepreukázali, pričom žalobcovia boli povinní túto skutočnosť preukázať v rámci 3 mesačnej procesnej prekluzívnej lehoty na podanie žaloby o neplatnosť dražby. Nakoľko žalobcovia uvedenú skutočnosť nepreukázali v rámci 3 mesačnej lehoty, považuje žalovaný 1/ uvádzané skutočnosti za nepreukázané. Žalovaný 1/ k svojmu podaniu priložil Zmluvu o stavebnom sporení, Nevyplatenú zmenku, Oznámenie o zmene úrokovej sadzby a výšky splátok z 16.11.2010, informáciu o nedodržaní splatnosti splátky z 02.09.2016, upozornenie na vyhlásenie mimoriadnej splatnosti zo dňa 07.03.2017 spolu s doručenkami, oznámenie o odúčtovaní peňažných prostriedkov na základe exekučného príkazu a posledná výzva na doplatenie zo dňa 30.03.2017 spolu s doručenkami, oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru zo dňa 24.04.2017 spolu s doručenkami, rozhodnutie správy katastra Považská Bystrica V 1449-10 zo dňa 22.07.2010, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva spolu s doručenkami, Exekučný príkaz súdneho exekútora JUDr. Borisa Sobolovského EX 75375/2015 zo dňa 05.02.2016, Exekučný príkaz súdneho exekútora JUDr. Rudolfa Krutého, PhD., EX 46900/2015 zo dňa 07.06.2016, Doručenku k Oznámeniu o odúčtovaní peňažných prostriedkov na základe exekučného príkazu a poslednej výzvy na doplatenie zo dňa 30.03.2017, časť znaleckého posudku č. 76/2017 zo dňa 30.11.2017, Sadzobníky poplatkov pre fyzické osoby platné od 01.06.2010, 01.01.2011, 01.01.2012, 01.01.2013 a 01.06.2013, výpis z účtu stavebného sporenia, výpis z účtu zosplatneného medziúveru.

3. K žalobe žalobcov sa vyjadril aj žalovaný 2/ podaním doručeným súdu dňa 15.06.2018, ktorým žiadal žalobu zamietnuť. Uviedol, že pokiaľ ide o okolnosti a zmluvné podmienky, za akých mali žalobkyne 1/ a 4/ vstúpiť do úverového zmluvného vzťahu so spoločnosťou žalovaného 1/, žalovaný 2/ nebol príslušných právnych úkonov vôbec účastný, a preto sa k tejto (prevažnej) časti podanej žaloby nevie a nemôže akýmkoľvek spôsobom bližšie vyjadriť. Podľa názoru žalovaného 2/ však v žiadnom prípade nie je možné konanie žalovaného 1/ ako veriteľa uskutočnené v súlade s dohodnutými zmluvnými podmienkami čo do uplatnených sankčných nárokov vyhodnocovať ako scudzenie finančných prostriedkov tak, ako žalobcovia prezentujú v podanej žalobe. Žalovaný 2/ je, na základe podkladov ktoré mu boli doručené v súvislosti s napadnutou dobrovoľnou dražbou toho názoru, že úver v uvádzanej výške 9.200,- eur bol zo strany žalovaného 1/ riadne poskytnutý. Žalovanému 2/ nie je známe v súlade s akým ustanovením a akého právneho predpisu by bolo veriteľovi zakázané účtovať si poplatok za poskytnutie úveru, či iné poplatky podľa dohodnutých zmluvných podmienok. Pokiaľ ide o samotnú dobrovoľnú dražbu, žalovaný 2/ tvrdil, že si ako dražobník dôsledne splnil všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon dobrovoľných dražbách“). Vo vzťahu k namietanej znaleckým posudkom stanovenej všeobecnej hodnote predmetu dražby, žalovaný 2/ uviedol, že si ako dražobník aj v tomto smere splnil svoju povinnosť vyplývajúcu zo zákona o dobrovoľných dražbách, keď znalecký posudok tvoriaci podklad pre výkon napadnutej dobrovoľnej dražby bol nielenže vypracovaný znalcom zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedeným Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorý ako zákonom stanovená osoba vykonáva svoju činnosť nezávisle, nestranne a nezaujato podľa svojho najlepšieho svedomia a vedomia s využitím všetkých svojich odborných znalostí, ale aj v súlade so záväznou metodikou pre vypracovávanie znaleckých posudkov pre účely stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Navyiac, cena určená znaleckým posudkom nie je rozhodujúca, nakoľko práve výsledok dobrovoľnej dražby je vyjadrením reálnej trhovej hodnoty predmetu

dražby. Cena určená znaleckým posudkom je len východiskovou cenou, ktorá môže byť v rámci procesu výkonu dobrovoľnej dražby licitovaním navýšená. V zmysle § 20 ods. 7 vety prvej zákona o dobrovoľných dražbách totiž platí, že sa draží, ak účastníci dražby robia vyššie podanie. Teda, konečná cena dosiahnutá vydražením vôbec nemusí korešpondovať so všeobecnou hodnotou predmetu dražby určenou znaleckým posudkom tak, ako tomu napokon bolo aj v prípade napadnutej dobrovoľnej dražby. Pokiaľ ide o závery znalca ohľadne stanovenej všeobecnej hodnoty predmetu dražby, žalovaný 2/ zdôraznil, že ako dražobník nemal žiadne právomoci ovplyvňovať znalca alebo ho usmerňovať čo do otázky stanovenia (výšky) ceny predmetu dražby. Povinnosťou žalovaného 2/ ako dražobníka podľa zákona o dobrovoľných dražbách bolo iba zabezpečiť, aby cena predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom, ktorú povinnosť si žalovaný 2/ zjavne splnil, keď znalecký posudok objednal u osoby zapísanej v príslušnom zozname vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky. Ostatnú zodpovednosť za obsah znaleckého posudku už znáša vždy samotný znalec ako osoba splnomocnená štátom na vykonávanie znaleckej činnosti vo svojom odbore, ktorého povinnosťou je podať posudok riadne a v určenej lehote, účelne, hospodárne a nestranne. Žalovaný 2/ ako dražobník teda vystupoval vo vzťahu k podanému znaleckému posudku iba v úlohe zadávateľa a nemal vplyv na obsah posudku. Žalovaný 2/ zároveň v celom rozsahu rozporoval tvrdenie žalobcov, podľa ktorého mali žalobcovia vzniesť u žalovaného 2/ ako dražobníka námietky k znaleckému posudku, ktorý bol žalobcom v súvislosti s napadnutou dobrovoľnou dražbou zasielaný a ktorý tvoril podklad pre ďalší postup vo výkone napadnutej dobrovoľnej dražby. Žalovaný 2/ tvrdil, že námietky k znaleckému posudku v zmysle § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách mu zo strany ani jedného zo žalobcov neboli nikdy doručené a nemá o takomto údajnom postupe zo strany čo i len jedného zo žalobcov akúkoľvek vedomosť. V prípade, ak by aj žalobcovia prezentovali svoje výhrady k vypracovanému znaleckému posudku v deň a v mieste konania napadnutej dobrovoľnej dražby, nemala by takáto okolnosť vplyv na ďalší priebeh napadnutej dobrovoľnej dražby a bola by bez akéhokoľvek právneho významu, a to s ohľadom na presne zákonom stanovenú lehotu na možnosť podania námietok proti vypracovanému znaleckému posudku. K polemike žalobcov o primeranosti výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, žalovaný 2/ uviedol, že zákon o dobrovoľných dražbách je riadnou súčasťou právneho poriadku Slovenskej republiky, pričom samotný inštitút dobrovoľnej dražby tvorí esenciálnu súčasť právneho poriadku Slovenskej republiky a ide o inštitút, ktorý prešiel testom primeranosti, zákonnosti a ústavnosti v mnohých súdnych konaniach. K ostatnej časti textu podanej žaloby, ktorý je podľa názoru žalovaného 2/ značne nekonzistentný, zmätočný a poukazujúci len vo všeobecnej rovine na vybrané ustanovenia právnych predpisov, nepovažoval žalovaný 2/ za potrebné sa bližšie vyjadrovať. Žalovaný 2/ napokon namietal, že podľa jeho názoru je navrhovaný petit príliš všeobecný, neurčitý a dostatočne nešpecifikovaný.

4. Vo veci sa dňa 13.09.2018 konalo pojednávanie, na ktorom zástupca žalobcov T. T. C., K. K., Š. XX, splnomocnený žalobcami 1/ až 4/ na zastupovanie na pojednávaní vo veci vedenej na Okresnom súde Považská Bystrica pod sp. zn. 4C/27/2018 uviedol, že v danom spore ide o ochranu bývania žalobkyne 4/, ktorá je slobodná matka, samoživiteľka, má dve mal. deti a že má za to, že v danom prípade sa jedná o bytovú mafiu, keď vydražiteľ a banka oberajú tisíce občanov SR o ich bývanie. Podľa zástupcu žalobcov sa ohľadne zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere jednalo o spotrebiteľskú zmluvu podľa Občianskeho zákonníka, pričom takáto zmluva musí obsahovať 4 náležitosti - 1. účastníkov zmluvy, 2. časové ohraničenie - začiatok a koniec, v danom prípade bol začiatok určený dňom 18.6.2010. Zmluva však podľa zástupcu žalobcov neobsahovala koniec, čím mal na mysli koľko rokov majú žalobcovia povinnosť plniť. Podľa zástupcu žalobcov pracovníčka žalovaného 1/ p. I. žalobcom povedala, že úver budú splácať 10 rokov, pričom výška splátky mala byť 64,48 Eur x 12 mesiacov x 10 rokov, takže spolu mali žalobcovia podľa ich zástupcu zaplatiť žalovanému 1/ sumu 7.737,60 eur. Žalobkyne 1/, 4/ považovali takýto úver za výhodný, že si požičali 9.200 Eur a vrátia iba 7.737,60 Eur. Pracovníčka žalovaného 1/ týmto žalobcov podľa uviedla do omylu. V zmluve podľa zástupcu žalobcov nie je nič, pokiaľ sa týka doby splatnosti úveru. Ďalej zástupca žalobcov uviedol, že žalobkyne 1/ a 4/ nevedeli, koľko majú vrátiť, keď im uvedené nebolo oznámené a tento údaj v zmluve absentuje. Zástupca žalobcov mal za to, že v zmluve malo byť uvedené, koľko splátok a koľko rokov majú žalobkyne úver splácať a matematicky malo vyjsť nejaké číslo. Zmluva ďalej podľa zástupcu žalobcov neobsahovala výšku úveru, teda koľko peňazí žalovaný 1/ požičiava. V zmluve bolo uvedené, že žalovaný 1/ sa zaviazal požičať žalobkyniam 1/ a 4/ sumu 9.200 Eur, čo však v skutočnosti nebola pravda, pretože im požičal dňa 5.8.2010 formou medziúveru 7.360 Eur a 15.11.2010 sumu 1.707,40 Eur, spolu 9.067,40 Eur. Podľa názoru zástupcu žalobcov si žalovaný 1/ neoprávnene strhol z poskytnutého úveru sumu 116,10 eur ako poplatok za poskytnutie úveru, čo je podľa jeho názoru neprijateľná zmluvná podmienka. Potom si ešte stiahol na stavebnom sporení poplatok za uzatvorenie zmluvy 92 Eur dňa

7.5.2010, teda skôr ako bola podpísaná zmluva o mimoriadnom medziúvere. V konečnom dôsledku žalovaný 1/ neposkytol žalobkyniam 1/ a 4/ ani 9.067,40 Eur, ale ešte menej. Ďalej zástupca žalobcov uviedol, že stavebné sporenie je jeden veľký podvod na občanoch a že celá pohľadávka žalovaného 1/ je sporná, čo do dôvodu a výšky bez kontroly súdu. Obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky, a to poplatky, za úver, vedenie účtu, pričom žalovaný 1/ si poplatky za vedenie účtu účtoval aj v roku 2017, čo už podľa zákona nemohol. Za ďalšie neprijateľné zmluvnú podmienku považoval zástupca žalobcov rozhodcovskú doložku a zmenka, za ktorú si účtoval žalovaný 1/ poplatok. Ďalej zástupca žalobcov spochybnil podriadenie zmluvného vzťahu pod obchodný zákonník, keď sa podľa jeho názoru nejedná o obchodnoprávny spor a spotrebiteľia si môžu vybrať pre nich výhodnejší obč. zákonník. Žiadal, aby súd podrobil predmetnú zmluvu súdnej kontrole z úradnej povinnosti. Keďže na základe zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere bola uzatvorená záložná zmluva, ktorú spochybnili, pretože keď je neplatná, je neplatná aj zmluva záložná. Zástupca žalobcov uviedol, že sú toho názoru, že predmetná nehnuteľnosť má vyššiu hodnotu. Podobné nehnuteľnosti sa v danej lokalite predávajú za sumu 40.000 Eur. Za postupom žalovaných bol podľa žalobcov úmysel nehnuteľnosť čo najrýchlejšie speňažiť a poškodiť žalobcov. Na dražbe boli podľa zástupcu žalobcov zo strany verejnosti vznesené námietky, ktoré notár odmietol zapísať. O skutočnosti, že dražobná spoločnosť porušila zákon, svedčí podľa zástupcu žalobcov aj to, že vydražená cena bola zaplatená v hotovosti vydražiteľom ihneď po skončení dražby. Je toho názoru, že vydražiteľ aj dražobná spoločnosť porušili zákon o bezhotovostných platbách, kde je limit pre súkromné osoby na platbu v hotovosti 15.000 Eur. Predmetný byt naďalej užíva žalobkyňa 4/ so svojimi deťmi, pretože nemá ísť kam bývať. Tri dni po neodovzdaní nehnuteľnosti podal žalovaný 3/ návrh na vypratanie nehnuteľnosti na tunajší súd, ktoré konanie sa vedie pod sp. zn. 3C 17/2018. V čase, keď podal žalovaný 3/ žalobu, nebol ešte zapísaný ešte ani ako vlastník na liste vlastníctva. Ďalej zástupca žalobcov tvrdil, že žalobcom nebol doručený žiadny sadzovník poplatkov, spomínaný žalovaným 1/ vo vyjadrení k žalobe. Taktiež nie je pravdivé jeho tvrdenie, že posledný poplatok za vedenie účtu bol účtovaný 1.1.2013. Podľa výpisov bol účtovaný ešte v r. 2017. Žalobcovia 1/ - 4/ podľa ich zástupcu nikdy nedali súhlas k dražbe ani navrhovateľovi dražby ani dražobníkovi, títo konali bez ich súhlasu. Záložná zmluva podľa jeho názoru neznamená súhlas s dražbou. Žalobkyňa 4/ keď si brala úver, nepočítala s tým, že byt pôjde do dražby, peniaze chcela vrátiť. Má záujem úver splácať, koľko si požičala, toľko vráti. Úmyslom dražobníka bolo získať finančné prostriedky vo vyššej hodnote ako je sporná pohľadávka. Záverom zástupca žalobcov poukázal na zásadu nemo plus iuris, keď v zákone o dobrovoľných dražbách nikde nie je uvedené že predat' nehnuteľnosť môže nevlastník. Z toho vyplýva, že ani platná dobrovoľná dražba, proti ktorej nebola v lehote podaná žaloba, nemôže mať za následok nadobudnutie vlastníctva.

5. K prednesu zástupcu žalobcov sa na pojednávaní vyjadril aj zástupca žalovaného 1/, ktorý uviedol, že považuje zmluvu o medziúvere za platnú, s tým, že zmluva o medziúvere bola uzatvorená v zmysle § 497 a nasl. Obch. zákonníka. Táto zmluva má všetky podstatné náležitosti, a to dojednanú výšku poskytnutého úveru, výšku úroku, ktorá bola špecifikovali vo vyjadrení. Na zmluvu o úvere sa nevzťahuje zákon o spotrebiteľských úveroch č. 129/2010 Z.z. s poukazom na § 1 ods. 3 písm. c), nakoľko sa o jedná o úver zabezpečený záložným právom s dobou splatnosti viac ako 10 rokov. Ďalej žalobca do súdneho spisu predložil originál vyhlásenia navrhovateľa dražby o spôsobilosti predmetu dražby, pravosti a splatnosti pohľadávky, čo predstavuje písomné vyhlásenie žalovaného 1/ o pravosti, splatnosti a výške pohľadávky zo zmluvy o úvere s poukazom na § 7 ods. 2, § 16 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Vzhľadom na uvedené nie je podľa zástupcu žalovaného 1/ skúmanie pravosti, splatnosti a výšky pohľadávky predmetom tohto konania a žalobcovia sa môžu domáhať jedine nároku na náhradu škody v zmysle § 33 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách. Keďže sa nejedná o zmluvu o spotrebiteľských úveroch, bol zástupca žalovaného 1/ toho názoru, že náležitosti na ktoré poukazoval zástupca žalobcov, a teda konečná splatnosť úveru, nemusia byť súčasťou tejto zmluvy. V súvislosti s žalobcami namietanými poplatkami za vedenie účtu, za bianko zmenku, za spracovanie úveru a vedenie účtu, toto podľa zástupcu žalovaného 1/ nie je predmetom tohto konania, ale žalobcovia sa môžu domáhať vydania bezdôvodného obohatenia žalobou na plnenie. Na tvrdenie zástupcu žalobcov ohľadne účtovania si poplatku za vedenie účtu ešte v r. 2017, poukázal zástupca žalovaného 1/ na to, že žalobkyňa 4/ mala uzatvorený sporiaci účet a v zmysle zákona boli realizované poplatky za vedenie účtu, nejednalo sa o úverový účet, ale účet sporiaci, pričom na úverovom účte poplatky neboli účtované. Zástupca žalovaného 1/ ďalej poprel tvrdenia, že žalobkyňa 4/ uviedli do omylu, prípadne využili jej tieseň, nakoľko žalobkyne 1/ a 4/ samé požiadali o úver žiadosťou zo dňa 14.5.2010, pričom riadne zdokladovali ich finančné možnosti. Navrhol, aby bolo doplnené dokazovanie žiadosťou o poskytnutie úveru. Žalobcovia nemohli byť v zlej finančnej situácii, keďže úver použili na stavebné

účely a to pravdepodobne modernizáciu daného bytu. Čo sa týka poplatku za spracovanie úveru, tento bol dojednaný v zmysle § 499 obch. zákonníka ako odplata za poskytnutie úveru, pokiaľ tento poplatok vychádza zo zákona, nemôže byť považovaný za nezákonný. Zosplatnenie úveru nepovažoval zástupca žalovaného 1/ za neprijateľnú zmluvnú podmienku, nakoľko sa jedná o právo veriteľa podľa § 53 ods. 9 OZ. Ďalej uviedol, že hoci sa rozhodcovská doložka v zmluve nachádza, žalovaný 1/ nikdy nepristupuje k rozhodcovskému konaniu. Rozhodcovská doložka sa v zmluve nachádza len z toho dôvodu, že to prikazuje zákon o bankách. Čo sa týka znaleckého posudku, tento bol vyhotovený nezávislým znalcom, pričom poukázal zástupca žalovaného 1/ na uznesenie NS SR 3Cdo 233/2010 zo dňa 3.10.2013, kde súd konštatoval, že určenie ceny nehnuteľnosti v znaleckom posudku nemá vplyv na neplatnosť dražby, nakoľko znalecký posudok dáva len predpoklad pre určenie najnižšieho podania, trhovú cenu je určená v rámci konania dražby. Záverom zástupca žalovaného 1/ uviedol, že nie sú pravdivé tvrdenia zástupcu žalobcov, že výška pohľadávky žalobcov v čase realizácie dražby bola len 4.000 Eur. Z účtu konta medziúveru je podľa žalovaného 1/ zrejmé, že ku dňu realizácie dražby bola výška pohľadávky 11.149,02 Eur, pričom samotná istina bola vo výške 9.000,73 Eur. Zvyšok boli úroky, poplatky a úroky z omeškania.

6. Vzhľadom na nedostatok času na zaujatie stanoviska žalovaného 2/ k tvrdeniam žalobcov, žalovaný 2/ podal vyjadrenie v písomnej forme, a to podaním doručeným súdu dňa 17.09.2018, v ktorom uviedol, že v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách je na žalobcoch, aby preukázali porušenia zákona o dobrovoľných dražbách alebo aby spochybnili platnosť záložnej zmluvy v tak závažnom rozsahu, že tým boli dotknutí na svojich právach. Podľa názoru žalovaného 2/ ani jedno zo samostatných zmluvných dojednaní (o vyplnení biankozmenky, o rozhodcovskom konaní, o poplatkoch za poskytnutie úveru) nemôže spochybniť platnosť napadnutie úverovej zmluvy ako celku, a teda ani napadnutej záložnej zmluvy ako akcesorického zmluvného vzťahu. Pokiaľ zástupca žalobcov opakovane namietal, že žalobcovia nedali súhlas k výkonu dobrovoľnej dražby, ktorá okolnosť mala údajne spôsobiť jej neplatnosť, žalovaný 2/ považuje takéto tvrdenie za rozporné s elementárnymi princípmi právneho poriadku Slovenskej republiky a so základnými zásadami výkonu záložného práva zo strany každého záložného veriteľa. Vzhľadom na to, že v prípade nadobudnutia vlastníckeho práva dobrovoľnou dražbou sa nejedná o zmluvný prevod vlastníckeho práva, neprichádza do úvahy polemika ohľadne zásady *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*. Záverom žalovaný 2/ uviedol, že každý subjekt sporu zaťažuje okrem bremena tvrdenia aj dôkazné bremeno, čo podľa žalovaného 2/ žalobcovia 1/ až 4/ doposiaľ neunesli. Žalovaný 2/ súdu zároveň predložil aj poistenie zodpovednosti žalovaného 2/ za škodu spôsobenú pri výkone profesie.

7. Žalovaný 1/ doručil súdu dňa 19.09.2018 vyjadrenie v ktorom poukázal na § 33 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého navrhovateľ dražby zodpovedá za pravosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2). Záložný veriteľ zodpovedá za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne porušením povinnosti podľa tohto odseku, sa nemožno zbaviť. Vzhľadom na uvedené, podľa žalovaného 1/ skúmanie pravosti, splatnosti, výšky pohľadávky nemôže byť predmetom konania o neplatnosť dražby, ale jedine konania o náhradu škody. Žalovaný 1/ spolu s vyjadrením predložil žiadosť o úver s nehnuteľným zabezpečením zo dňa 14.05.2010, potvrdenie o príjme pre zamestnancov zo dňa 05.05.2010 s výplacnými páskami za mesiac február a marec 2010 a ďalej rozhodnutie Sociálnej poisťovne zo dňa 11.12.2008.

8. Na pojednávaní konanom dňa 06.11.2018 bola vypočutá žalobkyňa 4/, ktorá uviedla, že byt, v ktorom býva a ktorý bol predmetom dobrovoľnej dražby, nadobudla dedičstvom, tento byt je jej domovom. Je slobodnou matkou, v byte býva spolu s dvoma maloletými deťmi. Úver od žalovaného 1/ si zobrala s vedomím, že tento bude splácať, nemala v úmysle úver nesplácať. Úver spolu s žalobkyňou 1/ dostala bez najmenších problémov. Myslela si, že splácanie úveru 10 rokov po 65 Eur ako im uviedla pracovníčka žalovaného 1/, nebude problém. Pracovníčka žalovaného 1/ im nevysvetlila žiadne podmienky, ani to, že by mohli v prípade nesplácania prísť o byt. V čase uzatvárania zmluvy so žalovaným 1/ očakávala narodenie prvého dieťaťa so svojim partnerom, s ktorým sa neskôr rozišli.

9. Súd vykonal dokazovanie oboznámením žaloby, písomných a ústnych vyjadrení sporových strán, Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 18.06.2010, Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a Mandátnej zmluvy zo dňa 08.06.2010 podpísanej dňa 18.06.2010, Dohody o vydaní a vyplnení biankozmenky č. 285423501/201000608 zo dňa 08.06.2010, výpisu z účtu stavebného sporenia, výpisu z medziúveru, oznámenia o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru,

oznámenia o začatí vykonávania záložného práva zo dňa 31.05.2017, oznámenia o dobrovoľnej dražbe, notárskej zápisnice zo dňa 22.02.2018, Zmluvy o stavebnom sporení, Zmenky, Oznámenia o zmene úrokovej sadzby a výšky splátok z 16.11.2010, informácie o nedodržaní splatnosti splátky z 02.09.2016, upozornenia na vyhlásenie mimoriadnej splatnosti zo dňa 07.03.2017 spolu s doručenkami, oznámenia o odúčtovaní peňažných prostriedkov na základe exekučného príkazu a poslednej výzvy na doplatenie zo dňa 30.03.2017 spolu s doručenkami, oznámenia o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru zo dňa 24.04.2017 spolu s doručenkami, rozhodnutia správy katastra Považská Bystrica V 1449-10 zo dňa 22.07.2010, Oznámenia o začatí výkonu záložného práva spolu s doručenkami, Exekučného príkazu súdneho exekútora JUDr. Borisa Sobolovského EX 75375/2015 zo dňa 05.02.2016, Exekučného príkazu súdneho exekútora JUDr. Rudolfa Krutého, PhD., EX 46900/2015 zo dňa 07.06.2016, Doručenky k Oznámeniu o odúčtovaní peňažných prostriedkov na základe exekučného príkazu a poslednej výzvy na doplatenie zo dňa 30.03.2017, časti znaleckého posudku č. 76/2017 zo dňa 30.11.2017, Sadzobníka poplatkov pre fyzické osoby platné od 01.06.2010, 01.01.2011, 01.01.2012, 01.01.2013 a 01.06.2013, výpisu z účtu stavebného sporenia, výpisu z účtu zosplatneného medziúveru, rodného listu mal. dieťaťa U. K. a rodného listu maloletej L. K.N., uznania dlhu, Poistnej zmluvy o poistení zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone profesie, Vyhlásenia navrhovateľa dražby, potvrdenia o príjme pre zamestnanca, rozhodnutia sociálnej poisťovne, výplatných pásov žalobkyne 1/ za mesiace 03/2010 a 02/2010, žiadosti o úver s nehnuteľným alebo hnutelným zabezpečením.

10. Zo zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere súd zistil, že túto uzatvorili žalobkyne 1/ a 4/ so žalovaným 1/ dňa 18.06.2010, pričom ich podpis na zmluve bola aj úradne overený. Predmetom tejto zmluvy bolo poskytnutie mimoriadneho medziúveru vo výške 9 200,- eur, pričom po pridelení cieľovej sumy zmluvy o stavebnom sporení, na základe ktorej bol mimoriadny medziúver poskytnutý a súčasne pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok ako aj Všeobecných zmluvných podmienok o stavebnom sporení sa mimoriadny medziúver mal zmeniť na stavebný úver vo výške cca 5 520,- eur, pričom presná výška stavebného úveru sa mala rovnať rozdielu cieľovej sumy a nasporenej sumy pri pridelení cieľovej sumy zmluvy o stavebnom sporení. V zmysle článku 2 zmluvy sa dlžník zaviazal poukazovať pravidelné mesačné vklady na účet zmluvy o stavebnom sporení vo výške 14,72 eur. Dlžník sa zaviazal splatiť poskytnutý mimoriadny medziúver vrátane úroku, ktorý bol dohodnutý vo výške 6,49 % p. a. ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy. Do pridelenia cieľovej sumy zmluvy o stavebnom sporení sa dlžník zaviazal splácať úroky z medziúveru. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že výška úrokovej sadzby medziúveru je fixná po dobu 5 rokov. Zároveň sa dohodli, že od dátumu uzatvorenia tejto zmluvy do 31.12.2010 bude úroková sadzba medziúveru len 1,99 %. Pre stavebný úver si zmluvné strany dohodli úrokovú sadzbu vo výške 4,7 % p.a. Dlžník sa zaviazal pravidelnými mesačnými splátkami vo výške 64,48 eur uhradiť plnú výšku poskytnutého stavebného úveru. V zmysle článku III. sa zmluvné strany dohodli, že návratnosť mimoriadneho medziúveru a stavebného úveru vrátane úrokov, nákladov a poplatkov, poskytnutých na dohodnutý účel sa zabezpečuje zriadením záložného práva na nehnuteľnosť, ktoré bude upravené samostatnou zmluvou. V článku VII. zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že veriteľ má právo odstúpiť od zmluvy a požadovať okamžité splatenie mimoriadneho medziúveru a stavebného úveru vrátane príslušenstva, ak nastane niektorá zo skutočností uvedených v článku XIX Všeobecných podmienok. V zmysle bodu 4 článku VIII. sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak veriteľ uzatvorí s dlžníkom rozhodcovskú zmluvu bude pre spory z bankového obchodu, vzniknuté medzi veriteľom a dlžníkom v súvislosti s touto zmluvou, príslušný Stály rozhodcovský súd Asociácie bánk so sídlom v Bratislave.

11. Zo zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a mandátnej zmluvy súd zistil, že táto bola uzatvorená medzi žalobcami 1/ až 4/ ako záložcami a žalovaným 1/ ako záložným veriteľom dňa 18.06.2010, pričom podpisy žalobcov 1/ až 4/ boli úradne overené. Predmetom zmluvy bolo zriadenie záložného práva na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva (istiny úveru spolu s úrokmi, úrokmi z omeškania, poplatkami podľa sadzobníka a tiež nákladmi a poplatkami súvisiacimi s realizáciou záložného práva a s vymáhaním pohľadávky) vzniknutej z úveru poskytnutého na základe zmluvy o stavebnom úvere resp. zmluvy o medziúvere a stavebnom úvere, resp. zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere uzatvorenej medzi žalovaným 1/ ako veriteľom a žalobkyňou 4/ ako stavebným sporiteľom. Záložné právo malo byť v zmysle zmluvy zriadené aj na pohľadávku s príslušenstvom, ktorá vznikne záložnému veriteľovi (žalovanému 1/) v prípade odstúpenia od zmluvy alebo na pohľadávku s príslušenstvom na vydanie bezdôvodného obohatenia vzniknutého z dôvodu plnenia veriteľa z neplatného právneho úkonu, resp. plnenia z právneho úkonu, ktorý odpadol v súvislosti so zmluvou o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere. V zmysle záložnej zmluvy žalobcovia 1/ až

4/ ako záložcovia prehlásili, že sú spoluvlastníkmi nehnuteľného majetku (neskoršieho predmetu dražby) a tento nehnuteľný majetok dávajú do zálohu a zriaďujú k nemu záložné právo pre záložného veriteľa, ktorý toto právo prijíma.

12. Z rozhodnutia Správy katastra súd zistil, že Správa katastra v Považskej Bystrici vydala dňa 22.07.2010 rozhodnutie, ktorým povolila vklad záložného práva do katastra nehnuteľnosti v katastrálnom území Považská Bystrica na predmetný byt v prospech žalovaného 1/ a na základe zmluvy o zriadení záložného práva uzatvorenej žalovaným 1/ ako záložným veriteľom a žalobcami 1/ až 4/ ako záložcami.

13. Z dohody o vydaní a vyplnení biankozmenky súd zistil, že táto bola uzatvorená medzi žalobkyňou 4/ ako vystaviteľom zmenky a žalovaným 1/. Predmetom tejto dohody bolo vystavenie zmenky žalobkyňou 1/, ktorá túto zmenku vydala žalovanému 1/ ako prvému majiteľovi (remitentovi), ktorá zmenka bola neúplná a mala byť vyplnená majiteľom zmenky - žalovaným podľa dojednania v tejto dohode.

14. Zo zmluvy o stavebnom sporení súd zistil, že túto uzatvorila žalobkyňa 4/ so žalovaným 1/ dňa 07.05.2010, pričom cieľovou sumou bola suma 9 200,- eur a minimálny pravidelný mesačný vklad vo výške 46,- eur.

15. Zo zmenky súd zistil, že túto ako vystaviteľ vytavila žalobkyňa 1/ žalovanému 1/. Ako avalisti boli uvedený žalobcovia 1/ až 3/, pričom suma, splatnosť ani miesto a dátum vystavenia na zmenke nie sú vyplnené.

16. Z oznámenia o zmene úrokovej sadzby súd zistil, že žalovaný 1/ listom zo dňa 16.11.2010 oznámil žalobkyňu 4/, že podľa článku 2 úverovej zmluvy sa zmení od 01.01.2011 výška úrokovej sadzby medziúveru na 6,49 %. Rovnako sa zmení aj mesačná splátka medziúveru, a to na 49,76 eur.

17. Z informácie o nedodržaní splatnosti splátky súd zistil, že žalovaný 1/ listom zo dňa 22.09.2016 upozornil žalobkyňu 4/, že ku dňu tohto oznámenia neviduje zo strany žalobkyne 4/ úhradu pravidelnej mesačnej splátky.

18. Z výpisu z účtu stavebného sporenia a z výpisu z účtu medziúveru súd zistil, že posledný vklad na tieto účty zo strany žalobcov bol realizovaný dňa 19.08.2016, a to žalobkyňou 4/.

19. Z upozornenia na vyhlásenie mimoriadnej splatnosti súd zistil, že žalovaný 1/ totožnými listami zo dňa 07.03.2017 informoval žalobcov 1/ až 4/ (každého samostatne), že dňa 24.03.2017 vyhlási mimoriadnu splatnosť úveru, nakoľko neboli uhradené dlžné splátky vrátane splátky za mesiac marec 2017 spolu vo výške 103,04 eur. Zároveň žalovaný 1/ informoval týmto upozornením na skutočnosť, že ak k úhrade do uvedeného dátumu nedôjde, vyhlási mimoriadnu splatnosť úveru a dlh bude vymáhať výkonom záložného práva a predajom založenej nehnuteľnosti. Spolu s týmito upozorneniami boli preložené aj doručky, z ktorých súd zistil, že toto upozornenie bol doručované každému zo žalobcov samostatne a každý zo žalobcov si ho osobne prevzal, o čom svedčí podpis na doručke.

20. Z oznámenia o odúčtovaní peňažných prostriedkov na základe exekučného príkazu a poslednej výzvy na doplatenie súd zistil, že žalovaný 1/ listom zo dňa 30.03.2017 informoval žalovanú 4/, že na základe exekučného príkazu súdneho exekútora JUDr. Borisa Sobolovského zaťažil účet stavebného sporenia žalobkyne 4/ výplatom vo výške 121,94 eur v prospech účtu uvedeného v exekučnom príkaze. Z doručky súd zistil, že toto oznámenie bol žalobkyňu 4/ doručené, o čom svedčí jej podpis na doručke. Zároveň z listov s názvom Informácia o zaslaní výzvy dlžníkovi súd zistil, že žalobcovia 1/ až 3/ boli týmto listom informovaný o zaslaní oznámenia o odúčtovaní žalobkyne 4/, keď im v tomto liste bol prekopírovaný text predmetného oznámenia.

21. Z oznámenia o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru súd zistil, že žalovaný 1/ samostatnými listami zo dňa 24.04.2017 informoval žalobcov, že ku dňu 24.04.2017 nastáva mimoriadna splatnosť celého úveru na základe Zmluvy o úvere. Žalovaný 1/ vyzýva žalobcov na vrátenie celej dlžnej sumy vo výške 10 333,81 eur. Toto oznámenie bolo doručované doporučene žalobkyňu 1/ a žalobkyňu 4/ a na vedomie bolo doporučene doručované žalobcom 2/ a 3/. Ani jeden zo žalobcov si doporučenú zásielku neprevzal v odbernej lehote, o čom svedčia kópie obálok.

22. Z exekučných príkazov súdnych exekútorov JUDr. Borisa Sobolovského a JUDr. Rudolfa Krutého, PhD. súd zistil, že žalovanému 1/ boli doručené tieto exekučné príkazy na vykonanie exekúcie prikázaním pohľadávky z účtu, ktorými bolo žalovanému 1/ ako banke prikázané odpísať pohľadávku s príslušenstvom v určenej výške zo všetkých účtov žalobkyne 4/ ako povinnej, ktoré má vedené u žalovaného 1/.

23. Z oznámenia o začatí výkonu záložného práva súd zistil, že žalovaný 1/ listom zo dňa 31.05.2017 žalobcom 1/ až 4/ oznámil, že nakoľko nebol zo strany žalobcov vysporiadaný dlh voči žalovanému 1/, pristúpi žalovaný 1/ k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Uvedené oznámenie bolo samostatne doručené každému zo žalobcov a Okresnému úradu Považská Bystrica, katastrálnemu odboru, o čom svedčia doručienky s podpismi adresátov.

24. Z oznámenia o dobrovoľnej dražbe súd zistil, že dňa 22.02.2018 sa mala konať dražba, ktorej navrhovateľom bol žalovaný 1/ a dražobníkom žalovaný 2/, miestom konania mal byť Notársky úrad JUDr. Jána Hamaru a predmetom dražby mal byť súbor nehnuteľnosti zapísaný na LV XXXX, vedenom Okresným úradom Považská Bystrica, katastrálnym odborom, a to byt č. X na X. p., vo vchode č. XX, bytového domu so súp. č. XXX nachádzajúci sa na parc. reg. C č. XXX/X s prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku.

25. Z notárskej zápisnice, spísanej na Notárskom úrade JUDr. Jána Hamaru v Považskej Bystrici dňa 22.02.2018 súd zistil, že dňa 22.02.2018 o 9.00 hod sa v kancelárii notára JUDr. Hamaru začala dražba, ktorej licitátorom bola M. B. Š., G.. XX.XX.XXXX, K. Z. - K., A. XXX/XX, navrhovateľom dražby bol žalovaný 1/, dražobníkom žalovaný 2/ a predmetom dražby bol predmetný byt. Z opisu priebehu dražby súd zistil, že na dražbe boli prítomní traja účastníci s pridelenými dražobnými číslami. Ďalej súd zistil, že cena dosiahnutá vydražením bola 31.100 eur a vydražiteľom bol žalovaný 3/ ako účastník dobrovoľnej dražby s poradovým číslom 3.

26. Zo znaleckého posudku súd zistil, že na základe zadania žalovaného 2/ znalec T.. B. K. vypracoval znalecký posudok číslo 76/2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty predmetného bytu pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti. Znalec určil všeobecnú hodnotu predmetného bytu vo výške 30 700,- eur.

27. Z predložených rodných listov súd zistil, že žalobkyňa 4/ je matkou dvoch maloletých detí, a to maloletého U. K., nar. XX.XX.XXXX a maloletej L. K., nar. XX.XX.XXXX.

28. Z predloženého uznania dlhu súd zistil, že v jeho zmysle mali žalobkyne 1/ a 4/ uznať svoj dlh vyčíslený ku dňu 31.05.2017 vo výške 10 446,05 eur vrátane príslušenstva ako svoj pravý a splatný záväzok voči žalovanému 1/ ako veriteľovi vzniknutý zo Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 18.06.2010. Súd zistil, že toto uznanie dlhu nebolo nikým podpísané.

29. Z poisťovej zmluvy súd zistil, že žalovaný 2/ má ako poistník/poistený uzatvorenú poisťovnú zmluvu č. 511 075 411 so spoločnosťou Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s. ako poisťovateľom, predmetom ktorej je poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone profesie, pričom začiatok poistenia bol stanovený na 01.09.2014, s poisťovým obdobím 1 rok, pričom poisťovná zmluva bola dojednaná na dobu neurčitú a predlžuje sa o ďalší rok, ak nie je vypovedaná najneskôr do 6 týždňov pred koncom poisťovného obdobia.

30. Z vyhlásenia navrhovateľa dražby súd zistil, že žalovaný 1/ ako záložný veriteľ a navrhovateľ dražby v zmysle § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách vyhlásil, že predmet dražby je možné dražiť, t.j. že sa jedná o spôsobilý predmet dražby, že nakladanie s predmetom dražby nie je obmedzené zmluvou, vykonateľným rozhodnutím súdu alebo štátneho orgánu, ani vylúčené osobitným predpisom, že sa nejedná o majetok, ktorý môže byť iba vo vlastníctve štátu alebo určených právnických osôb a že sa nejedná o vec, na ktorej by viazlo zákonné predkupné právo. Právnym titulom vzniku pohľadávky bola Zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere, právny titul pohľadávky bolo vyhlásenie mimoriadnej splatnosti zo dňa 24.04.2017, dlžná suma ku dňu 19.10.2017 bola 10 770,74 eur, príslušenstvo ku dňu podania návrhu na vykonanie dražby bol 6,49 % úrok za úver zo sumy 90000,73 eur od 20.10.2017 do zaplatenia, 5 % úrok z omeškania zo sumy 10 233,81 eur od 20.10.2017 do zaplatenia. Žalovaný 1/ zároveň vyhlásil, že uvedená pohľadávky je pravá, splatná a doposiaľ nedošlo k jej úhrade.

31. Z potvrdenia o príjme žalobkyne 1/ súd zistil, že ku dňu 05.05.2010 táto uviedla, že je zamestnaná u zamestnávateľa spoločnosti O. A. Q..A., A. A. G., Š. XX/XXX, T.: XX XXX XXX. Ďalej žalobkyňa 1/ uviedla, že jej čistý príjem za závislej činnosti za posledných ukončených 12 mesiacov bez prídavkov na deti a dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru je 4 288,86 eur.

32. Z rozhodnutia sociálnej poisťovne zo dňa 11.12.2008 súd zistil, že od 01.01.2009 bol žalobkyni 1/ zvýšený vdovský dôchodok na 222,80 eur a sirotsky dôchodok na 145,10 eur.

33. Podľa § 261 ods. 3 písm. d) Obchodného zákonníka, touto časťou zákona sa spravujú bez ohľadu na povahu účastníkov záväzkové vzťahy zo zmluvy o úvere.

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

35. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov, tento zákon upravuje niektoré podmienky poskytovania spotrebiteľského úveru, náležitosti zmluvy o spotrebiteľskom úvere, spôsob výpočtu celkových nákladov spotrebiteľa spojených s poskytovaním spotrebiteľského úveru a ďalšie opatrenia na ochranu spotrebiteľa.

36. Podľa § 1 ods. 3 písm. c) zákona č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov, spotrebiteľským úverom nie sú: úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého lehota splatnosti je viac ako desať rokov.

37. Podľa § 52 ods. 1, 2, 3 a 4 Občianskeho zákonníka v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej, alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej, alebo inej podnikateľskej činnosti.

38. Podľa § 53 ods. 4 písm. r), t) Občianskeho zákonníka, (r) umožňujú, aby bol spor medzi stranami riešený v rozhodcovskom konaní bez splnenia podmienok ustanovených osobitným zákonom, (t) požadujú od spotrebiteľa plnenie za službu, ktorej poskytnutie dodávateľom v prevažnej miere nesleduje záujmy spotrebiteľa.

39. Podľa § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka, neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

40. Podľa § 1 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, tento zákon upravuje dobrovoľné dražby (ďalej len „dražba“), kontrolu Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) nad dodržiavaním podmienok organizovania a priebehu dražieb a vznik, trvanie a zánik niektorých právnych vzťahov s tým súvisiacich.

41. Podľa § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

42. Podľa § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, (1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku

prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. (4) Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť 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 vlastníč predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

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

44. Podľa § 33 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, navrhovateľ dražby zodpovedá sa správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2). Záložný veriteľ zodpovedá za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne porušením povinnosti podľa tohto odseku, sa nemožno zbaviť.

45. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že medzi žalovaným 1/ a žalobcami 1/ a 4/ vznikol právny vzťah zo zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere, ktorá bola uzatvorená v zmysle § 497 a nasl. Obchodného zákonníka. Zmluvou sa žalovaný 1/ v rámci predmetu svojej činnosti zaviazal poskytnúť žalobkyňam 1/ a 4/ ako fyzickým osobám - nepodnikateľom peňažné prostriedky vo výške 9 200,- eur ako mimoriadny medziúver, pričom po pridelení cieľovej sumy zmluvy o stavebnom sporení (a dodržaní zmluvných podmienok) sa mimoriadny medziúver mal zmeniť na stavebný úver. Keďže žalobkyne 1/ a 4/ uzatvárali zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere ako fyzické osoby - nepodnikatelia a žalovaný 1/ konal v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti súd uzavrel, že táto zmluva je zmluvou spotrebiteľskou podľa Občianskeho zákonníka. Súd zároveň uzavrel, že na túto zmluvu sa nevzťahujú ustanovenia zákona o spotrebiteľských úveroch, nakoľko v § 1 ods. 3 písm. c) nie je spotrebiteľským úverom úver, ktorý je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti a ktorého lehota splatnosti je viac ako 10 rokov. Žalobkyne 1/ a 4/ sa zaviazali mimoriadny medziúver splatiť vrátane úroku. Do zmeny mimoriadneho medziúveru na stavebný úver sa žalobkyne 1/ a 4/ zaviazali splácať mimoriadny medziúver pravidelnými mesačnými splátkami, ktorých výška sa rovná úrokovej sadzbe mimoriadneho medziúveru - 6,49 % p.a., pričom odo dňa uzatvorenia zmluvy o mimoriadnom medziúvere do 31.12.2010 bola dohodnutá zvýhodnená úroková sadzba vo výške 1,99 % p.a. Zároveň sa žalobkyne 1/ a 4/ zaviazali vkladať na účet zmluvy o stavebnom sporení sumu vo výške 14,72 eur. Ďalej mal súd za preukázané, že medzi žalobcami 1/ až 4/ ako záložcami a žalovaným 1/ ako záložným veriteľom bola uzatvorená zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a Mandátna zmluva zo dňa 18.06.2010, v zmysle ktorej bolo zriadené záložného práva na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva vzniknutej z úveru poskytnutého na základe zmluvy o stavebnom úvere resp. zmluvy o medziúvere a stavebnom úvere, resp. zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere uzatvorenej medzi žalovaným 1/ ako veriteľom a žalobkyňou 1/ a 4/ ako stavebným sporiteľom. Súd mal ďalej za preukázané, že žalobkyne 1/ a 4/ sa dostali do omeškania so splácaním mimoriadneho medziúveru, keď posledná úhrada zo strany žalobkyň 1/ a 4/ bola realizovaná dňa 19.08.2016. Súd mal zároveň za preukázané, že žalovaný 1/ splnil podmienky predpokladané zákonom pre zosplatnenie úveru, keď právo žalovaného 1/ na zosplatnenie úveru bolo dohodnuté v článku VII. zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere, žalovaný 1/ vyzval žalobkyne 1/ a 4/ na úhradu dlžnej sumy a informoval ich o možnosti zosplatnenia úveru, a to listom zo dňa 07.03.2017, ktorý bol preukázateľne žalobkyňam 1/ a 4/ doručený, žalovaný 1/ úver zosplatnil pre nezaplatenie splátok, s ktorými boli žalobkyne 1/ a 4/ v omeškani viac ako 3 mesiace a od výzvy žalovaného 1/ do okamihu zosplatnenia úveru uplynulo 15 dní. Súd mal ďalej za preukázané, že k úhrade celého zosplatneného úveru zo strany žalobkyň 1/ a 4/ v čase po zosplatnení úveru nedošlo, keď po zosplatnení uhradili len jednu splátku vo výške 100,- eur. Preto žalovaný 1/ pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, o čom boli všetci žalobcovia ako záložcovia preukázateľne informovaní. Súd mal ďalej za preukázané, že na ohodnotenie predmetu dražby bol na objednávku žalovaného 2/ vypracovaný

znalecký posudok znalca T. B. K., ktorý stanovil hodnotu oceňovaného predmetu dražby na 30 700,- eur. Súd mal ďalej za preukázané, že žalobcovia 1/ až 4/ k vypracovanému znaleckému posudku nemali výhrady, keď súdu nepreukázali, že by v lehote 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesli u žalovaného 2/ ako dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby. Ďalej mal súd za preukázané, že dňa 22.02.2018 sa v priestoroch notárskeho úradu JUDr. Jána Hamaru v Považskej Bystrici konala dražba, pričom došlo k vydraženiu predmetu dražby. Vydražením bola dosiahnutá cena 31 100 eur a vydražiteľom sa stal účastník dražby s poradovým číslom 3 - žalovaný 3/.

46. Podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách sa môže osoba dotknutá na svojich právach v prekluzívnej lehote do 3 mesiacov odo dňa príklepu (okrem prípadu neplatnosti dražby v súvislosti so spáchaním trestného činu) domáhať určenia neplatnosti dražby. Súd určí neplatnosť dražby len v prípadoch, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách (v takej miere, že bol žalobca podstatne dotknutý na svojich právach) alebo, ak bola (je) záložná zmluva, na základe ktorej došlo k výkonu záložného práva dražbou, neplatná.

47. Súd sa preto v prvom rade zaoberal otázkou, či v súvislosti s dražbou, ktorá prebehla dňa 22.02.2018 na notárskom úrade, boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, a to v takej miere, že by boli žalobcovia dotknutí na svojich právach. Žalobcovia v súvislosti s priebehom dražby a postupom, ktorý samotnej dražbe predchádzal, napádali nasledovné: výšku ceny predmetu dražby, ktorá bola určená znaleckým posudkom a skutočnosť, že žalovaný 2/ nereagoval na ich námietky, ktoré vyslovili v čase konania dražby na mieste konania dražby a že tieto neboli zadokumentované do notárskej zápisnice o konaní a priebehu dražby.

48. Čo sa týka ohodnotenia predmetu dražby, zákon stanovuje pri nehnuteľných veciach povinnosť ohodnotenia predmetu dražby znaleckým posudkom, ktorý nesie byť (v deň konania dražby) starší ako 6 mesiacov. V znaleckom posudku sa znalec musí zaoberať aj závadami na predmete dražby, ktoré v dôsledku prechodu práva nezaniknú. Znalecký posudok musí byť zaslaný aj vlastníčkovi predmetu dražby. Uvedené zákonné podmienky boli žalovaným 2/ splnené, keď na ohodnotenie predmetu dražby bol na jeho návrh vyhotovený znalcom T. B. K.. Znalecký posudok č. 76/2017 v čase konania dražby nebol starší ako 6 mesiacov, keď bol znalcom vypracovaný dňa 30.11.2017.

49. Čo sa týka námietok žalobcov k znaleckému posudku, ktoré podľa zákona musia byť vznesené u dražobníka v prekluzívnej lehote 10 pracovných dní, existenciu týchto žalobcovia nepreukázali (zároveň žalovaní 1/ a 2/ ich existenciu spochybnili). Preto sa súd týmito námietkami nezoberal.

50. Čo sa týka zaevidovania námietok žalobcov vznesených priamo v čase a na mieste konania dražby, ktoré neboli zaznamenané do zápisnice o priebehu dražby, zákon o dobrovoľných dražbách stanovuje v § 24 ods. 2 písm. h) povinnosť dražobníka v zápisnici o vykonaní dražby uviesť námietky proti priebehu dražby. Je teda nutné povedať, že v zmysle zákona je potrebné do zápisnice zaznamenať len určité námietky, a to námietky týkajúce sa priebehu dražby. Žalobcovia však tvrdili, že vzniesli námietky týkajúce sa ohodnotenia predmetu dražby znaleckým posudkom. Preto aj keby žalobcovia vzniesli v čase konania dražby tieto námietky (námietky proti cene predmetu dražby určenej znaleckým posudkom) nie je možné na tieto prihliadať, nakoľko mali byť vznesené v prekluzívnej lehote 10 dní odo dňa doručenia znaleckého posudku. Z uvedeného je tak zrejmé, že k žalobcami 1/ až 4/ namietanému porušeniu zákona o dobrovoľných dražbách nedošlo a dražba prebehla v súlade so zákonom.

51. Ďalej sa súd zaoberal druhým možným dôvodom určenia neplatnosti dražby, a to neplatnosťou záložnej zmluvy. Žalobcovia 1/ až 4/ v žalobe aj vo svojich vyjadreniach spochybnili platnosť záložnej zmluvy na tom základe, že keďže je podľa ich názoru neplatná zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere, pre veľké množstvo neprijateľných zmluvných podmienok, je neplatná aj záložná zmluva.

52. Súd na tomto mieste odkazuje na Rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky, sp. zn. 21Cdo 1918/2010, ktorý uviedol, že záložné právo je právom akcesorickým. Z toho vyplýva, že záložné právo platne vznikne na základe záložnej zmluvy len vtedy, ak platne vznikla aj pohľadávka, ku ktorej zaisteniu má slúžiť. Ak pohľadávka, pre ktorú bolo záložné právo zriadené v skutočnosti nevznikla (napríklad preto, že zmluva, podľa ktorej mala pohľadávka vzniknúť je neplatná) nie je tu záložné právo, i keby bola samotná záložná zmluva bezvadná. Ak teda neexistuje pohľadávka, ktorá má byť zaistená záložným

právom, nie je to dôvodom neplatnosti záložnej zmluvy a táto okolnosť má za následok, že podľa záložnej zmluvy - aj keď ide o platný právny úkon a bolo podľa nej záložné právo vložené do katastra - záložne právo nevznikne (porovnaj tiež rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 04.04.2002, sp. zn. 21Cdo/957/2001. Podľa tohto Najvyšším súdom Českej republiky vysloveného názoru, má konajúci súd za to, že ak žalobcovia 1/ a 4/ v prevažnej väčšine svojich podaní napádali platnosť zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere, prípadná neplatnosť tejto zmluvy by nemala vplyv na platnosť záložnej zmluvy. A tak aj v prípade, ak by bola zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere neplatná (z akéhokoľvek dôvodu a či by išlo o neplatnosť čiastočnú alebo úplnú a či by išlo o neplatnosť relatívnu alebo absolútnu) nemalo by to za následok neplatnosť záložnej zmluvy. Následkom neplatnosti zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere by tak bola skutočnosť, že záložné právo nevzniklo. Keďže však zákon ako podmienku neplatnosti dražby určuje neplatnosť záložnej zmluvy, súd nemohol určiť neplatnosť dražby, pokiaľ nebola posúdená záložná zmluva ako neplatná. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobcovia 1/ a 4/ nijakým iným spôsobom platnosť záložnej zmluvy nespochybnili a záložná zmluva nejavila prvky absolútnej neplatnosti, súd posúdil záložnú zmluvu ako platnú a tak ani toto nebolo dôvodom na určenie neplatnosti dražby.

53. Napriek tomu, že neplatnosť zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere by nespôsobovala neplatnosť záložnej zmluvy a preto nie je potrebné za týmto účelom skúmať platnosť zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere je súd toho názoru, že ani v tomto konaní (konaní o určení neplatnosti dražby) nie je možné vyhnúť sa skúmaniu (ne)platnosti zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere. Uvedené je dané tým, že ako už bolo vyššie spomínané, v prípade neplatnosti úverovej zmluvy by záložné právo nikdy nebolo vzniklo. Z toho dôvodu by potom žalovaný 1/ nemohol ani pristúpiť ani k výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby, keď uvedené by bolo v rozpore o zákonom o dobrovoľných dražbách (konkrétne § 3 a § 7 zákona o dobrovoľných dražbách). Na základe vyššie uvedeného je zrejmé, že je potrebné zaoberať sa aj platnosťou úverovej zmluvy, a to v takom rozsahu, či ju je možné pokladať za neplatnú ako celok, čím by záložné právo nikdy nebolo vzniklo.

54. Žalobcovia 1/ až 4/ namietali platnosť úverovej zmluvy ako celku, keď podľa ich názoru obsahovala (obsahuje) množstvo neprijateľných zmluvných podmienok. Neprijateľné zmluvné podmienky boli podľa ich názoru badateľné v ustanoveniach o povinnosti hrať poplatky za poskytnutie úveru, za vedenie účtu, za zmenku, ďalej v rozhodcovskej doložke a v povinnosti vystaviť biankozmenku.

55. Čo sa týka biankozmenky je zrejmé, že v súčasnosti platný a účinný zákon o ochrane spotrebiteľa v § 5a ods. 1 písm. b) vylučuje zabezpečenie spotrebiteľskej zmluvy zmenkou. Je však potrebné si uvedomiť, že táto v súčasnosti účinná úprava je v zákone zakotvená len od 01.05.2014, pričom úverová zmluva aj dohoda o vystavení a vyplnení zmenky boli uzatvárané 18.06.2010. V zmysle prechodných ustanovení sa vznik týchto právnych vzťahov ako aj nároky z nich vzniknuté pred 01.05.2014 posudzujú podľa predpisov účinných do 30.04.2014. Preto zabezpečenie úverovej zmluvy, hoci je v súčasnosti v rozpore so zákonom, bolo v danom čase platne dojednané a ani v súčasnosti nie je možné sankcionovať žalovaného 1/ za to, že bolo súčasťou úverovej zmluvy.

56. Čo sa týka rozhodcovskej doložky v spotrebiteľskej zmluve je množstvom súdnych rozhodnutí deklarované dojednanie rozhodcovskej doložky ako neplatné. Súd je preto aj v tomto prípade toho názoru, že rozhodcovská doložka nebola v zmluve dojednaná platne.

57. Čo sa týka rôznych poplatkov stanovených v úverovej zmluve, je súd toho názoru, že ide o neprijateľné zmluvné podmienky, nakoľko tieto požadujú od spotrebiteľa plnenie za službu, ktorej poskytnutie dodávateľom nesleduje záujmy spotrebiteľa. Je však potrebné povedať, že tieto zmluvné podmienky boli ako neprijateľné v § 53 písm. t) Občianskeho zákonníka výslovne uvedené až od 13.06.2014, kedy došlo k zavedeniu do slovenskej právnej úpravy tzv. teórie materiálneho prospechu plnenia spotrebiteľa, ktorá bola inšpirovaná nemeckou rozhodovacou praxou. Na základe tejto teórie je potrebné skúmať, či je za daný poplatok spotrebiteľovi aj reálne poskytovaný určitý majetkový alebo iný prospech, alebo je týmto poplatkom spoplatňované určité plnenie dodávateľa, ktoré slúži výhradne jeho záujmom. Súd má za to, že poplatky za vedenie účtu, za poskytnutie úveru a za zmenku, nepredstavujú samostatnú odplacnú službu spotrebiteľovi, ale slúžia v prvom rade účtovným resp. zúčtovacím účelom dodávateľa, ktorý vo vlastnom záujme sleduje stav plnenia úverového vzťahu alebo slúžia ma len na

hradenie jeho administratívnych nákladov. Spotrebiteľ z nich nemá žiaden materiálny prospech a tak spôsobujú nerovnováhu v právnom vzťahu medzi jeho účastníkmi.

58. Hoci niektoré zmluvné podmienky, ktoré sa vyskytujú v zmluve o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere možno posúdiť ako neprijateľné a tak aj neplatné, nič to nemení na skutočnosti, že samotná zmluva platná je. Súd je toho názoru, že tieto zmluvné podmienky sú od samotnej zmluvy oddeliteľné a nespôsobujú tak neplatnosť zmluvy ako celku. Súd poukazuje aj na základné princípy súkromného práva, ktorými sú prevencia platnosti právnych úkonov a zásada zmluvnej autonómie. Ustálená judikatúra slovenského ale aj českého ústavného súdu jednoznačne preferuje výklad právneho úkonu, ktorý podporuje jeho platnosť (I. ÚS 242/2007, I. ÚS 640/2014).

59. Vzhľadom na § 33 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého navrhovateľ dražby zodpovedá za správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2), záložný veriteľ (žalovaný 1/) zodpovedá za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne porušením povinnosti podľa tohto odseku, sa nemožno zbaviť. Vzhľadom na uvedené je skúmanie pravosti, splatnosti, výšky pohľadávky možné v rámci konania o náhradu škody, ktorej sa môžu žalobcovia 1/ až 4/ domáhať proti žalovanému 1/ ako navrhovateľovi dražby.

60. Záverom si súd k žalobcami tvrdenému rozpor inštitútu dobrovoľnej dražby s ústavou dovoľuje poukázať na názor Ústavného súdu. Ústavný súd Slovenskej republiky v uznesení sp. zn. PL. ÚS 23/2014 z 24. 09. 2014, v ktorom posudzoval súlad ustanovenia § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách s článkom 1 ods. 1 a článkom 20 ods. 1 a 4 Ústavy SR a článkom 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd uviedol, že podstatou dobrovoľnej dražby v zmysle platnej právnej úpravy je dohoda vlastníka veci s dražobníkom o dražbe určitého predmetu. Vlastník veci môže poveriť inú osobu, aby dala pokyn na vydraženie veci, pričom Občiansky zákonník vychádza z toho, že samotné uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva so sebou prináša možnosť pre záložného veriteľa speňažiť záloh prostredníctvom dobrovoľnej dražby, pričom vystupuje ako zástupca záložcu. Vzhľadom na to sa dobrovoľná dražba odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dal súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom (Zákon o dobrovoľných dražbách) a právna úprava ukladá povinnosť strieť výkon dobrovoľnej dražby nielen s takým záložným právom, ktoré vzniklo na základe zmluvy, ale aj s takým, ktoré vzniklo zo zákona. Záložný veriteľ je podľa názoru Ústavného súdu oprávnený navrhnúť výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby aj bez exekučného titulu priznávajúceho mu zabezpečenú pohľadávku voči vlastníkovi veci.

61. Vzhľadom na zhora uvedené skutočnosti a za použitia citovaných ustanovení Obchodného zákonníka, zákona o spotrebiteľských úveroch, zákona o dobrovoľných dražbách a Občianskeho zákonníka súd žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol.

62. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 C. s. p.. Žalovaní boli v konaní v plnom rozsahu úspešní, preto jej súd priznal nárok na náhradu trov konania vo vzťahu k žalobcom v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením súdny úradník s poukazom na § 262 ods. 2 C. s. p..

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Považská Bystrica písomne v troch 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 podať podpísané. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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