

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 14C/6/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6717202200
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 01. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ľudmila Ostrolucká
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2019:6717202200.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou Mgr. Ľudmilou Ostroluckou, v právnej veci žalobcov: T. F. L., Z.. XX.XX.XXXX, K. B. O. XXXX/XX, XXX XX A. T. B. T. L., Z.. XX.XX.XXXX, K. B. O. XXXX/XX, XXX XX A., obidvoch zastúpených advokátom JUDr. Michalom Vlkolinským, so sídlom Námestie SNP 17/29, 960 01 Zvolen, proti žalovaným: I/ OTP Faktoring Slovensko s.r.o., so sídlom Špitálska 61, 811 08 Bratislava, IČO: 45 730 008, II/ Auctioneer s.r.o., so sídlom Špitálska 61, 811 08 Bratislava, IČO: 45 881 014, obidvom zastúpeným advokátom JUDr. Petrom Gromom, so sídlom Cukrová 14, 813 39 Bratislava a D. P. P., Z.. XX.XX.XXXX, K. B. Q. C. XXXX/XX, XXX XX A., za účasti intervenienta na strane žalobcu T. F. L., Z.. XX.XX.XXXX, K. B. O. XXXX/XX, XXX XX A., Reštrukturalizácie a konkurzy RS, v.o.s., so sídlom Hlavné námestie 13, 979 01 Rimavská Sobota, IČO: 47 236 108, a za účasti intervenienta na strane žalobkyne B. T. L., Z.. XX.XX.XXXX, K. B. O. XXXX/XX, XXX XX A., Prvá arbitrážna k.s., so sídlom Prof. Sáru 5, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 795 36, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a.

II. Žalobcovia A/ a B/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovanému I/ náhradu trov konania v rozsahu 100 % do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu o určení výšky náhrady trov konania.

III. Žalobcovia A/ a B/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovanému II/ náhradu trov konania v rozsahu 100 % do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu o určení výšky náhrady trov konania.

IV. Žalobcovia A/ a B/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovanému III/ náhradu trov konania v rozsahu 100 % do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu o určení výšky náhrady trov konania.

V. Súd uznesenie Okresného súdu Zvolen zo dňa 27.03.2017 sp.zn. 14C/6/2017-43 v spojení s uznesením Krajského súdu Banská Bystrica zo dňa 05.09.2017 sp.zn. 14Co/279/2017-64, ktorým bolo nariadené neodkladné opatrenie, z r u š u j e.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa žalobou zo dňa 17.02.2017, ktorá bola doručená súdu dňa 17.02.2017, domáhali voči žalovaným určenia, že dobrovoľná dražba nehnuteľností zapísaných na E. Č.. XXX vedenom Okresným úradom Krupina, katastrálny odbor, pre okres Krupina, obec Devičie, katastrálne územie Devičie, parcely parc. č. CKN 218, o výmere 839 m², zastavané plochy a nádvoria a rodinného domu súpisné číslo XX postaveného na parc.č. CKN 218 (ďalej len „nehnuteľnosti“), ktorá sa uskutočnila v sídle žalovaného I/ v zmysle Notárskej zápisnice zo dňa 18.11.2016 spísanej JUDr. Zuzanou Vrtíkovou, notárskym kandidátom povereným notárkou JUDr. Katarínou Valovou, PhD., Notársky úrad Bratislava I., č. N1175/2016, Nz44926/2016, NCRIs45935/2016, je neplatná. Žalobu odôvodnili tým, že dňa 18.11.2016 sa v sídle žalovaného I/ uskutočnila dobrovoľná dražba, o čom spísala JUDr. Zuzana

Vrtíková, notársky kandidát poverený JUDr. Katarínou Valovou, PhD., Notársky úrad Bratislava I., notársku zápisnicu č. N1175/2016, Nz44926/2016, NCRIs45935/2016. Predmetom dobrovoľnej dražby boli už označené nehnuteľnosti, ktorých spoluvlastníkmi boli každý v 1-ici. Organizovanie a priebeh dobrovoľných dražieb, ako aj vznik, trvanie a zánik niektorých právnych vzťahov s tým súvisiacich upravuje Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 527/2002 Z.z.“). Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej 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 6 mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. Podľa § 16 ods. 6 uvedeného zákona, vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 3-iny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. Hodnota predmetu dražby v danom prípade bola stanovená podľa znaleckého posudku č. 193/2016 znalca Ing. Františka Orsága, ktorý určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností a teda hodnotu predmetu dražby sumou 22.100,- Eur. Takto určená hodnota predmetu dražby je však v príkrom rozpore s hodnotou nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby, nakoľko znaleckým posudkom č. 277/2008 znalca Ing. Petra Puškára bola určená všeobecná hodnota nehnuteľností, ktoré tvorili predmet dobrovoľnej dražby v sume 39.832,70 Eur. Tento znalecký posudok bol vypracovaný za účelom zriadenia záložného práva v prospech právneho predchodcu žalovaného I/. Zo znaleckého posudku, na základe ktorého bola určená všeobecná hodnota predmetu dražby č. 193/2016 nie je zrejmé, prečo došlo k takému výraznému poklesu hodnoty nehnuteľností v priebehu približne 8 rokov, keď oni ako vlastníci nehnuteľností tieto udržiavali a opravovali (vrátane vybudovania novej kanalizačnej a vodovodnej prípojky). Tiež v roku 2014 zrealizovali novú brizolitovú fasádu rodinného domu. Navyše znalecký posudok č. 193/2016 obsahuje významné faktické chyby, a to najmä nesprávne uvedenie vnútorných omietok vápenných hladkých, ktoré sú v skutočnosti sadrokartónové so stierkou, rodinný dom nemá žiadne vonkajšie rolety plastové, kúrenie nie je ústredné plynovým kotlom, ale elektrické a kachľovou pecou bez radiátorov. V rodinnom dome sa nachádza kuchyňa, predmetom ohodnotenia nie sú izolácie, najmä vodorovné, ktoré sa nachádzajú pod podlahou kuchyne, chodby a kúpeľne v zložení IPA izolácia, karirohoš, extrudovaný polystyrén 50 mm, betónový poter 160 mm a keramická dlažba. Znalec tiež neohodnotil kamennú pivnicu, ovocné stromy, vinič a ďalšie úpravy. Ďalej v žalobe zdôraznili, že už v priebehu prípravy a uskutočnenia dražby došlo k viacerým porušeniam zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Napríklad správcovi dane nebolo zaslané oznámenie o dražbe a dražba sa vzhľadom na prebiehajúce exekučné konania zapísané na príslušnom LV, nemala vôbec uskutočniť. Podľa § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., 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. Z podkladov, na základe ktorých sa dobrovoľná dražba uskutočnila, výška pohľadávky, jej splatnosť a v neposlednom rade aj pravosť nevyplývajú. Ďalej namietali porušenie § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. v tom, že žalovaný II/ žiadnym spôsobom nepreukázal, prečo za miesto dražby určil práve Bratislavu, kde už z hľadiska vzdialenosti a s tým spojenou časovou stratou od obce Devičie nemožno očakávať dostavenie sa väčšieho počtu dražiteľov z tej oblasti, z ktorej by o dražené nehnuteľnosti mohol byť najväčší záujem t.j. z obce Devičie a najbližšieho okolia. Ako prirodzené miesto dražby sa ponúkalo práve Mesto Krupina, nie je Mesto Bratislava. Žalovaný II/ tým, že za miesto konania dražby určil vzdialenú obec resp. mesto, sťažil účasť na dražbe dražiteľov z oblasti, v ktorej sa účasť dala očakávať, a tým obmedzil účasť na dražbe a zmaril dosiahnutie vyššieho výťažku z dražby. Takéto konanie nepochybne mohlo mať dopad na dosiahnutý výťažok dražby a tým reálne aj ich práva. Tým je naplnený predpoklad neplatnosti dražby podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z.. Rozsudkom Krajského súdu Prešov zo dňa 22.11.2011 sp.zn. 6Co/108/2011 bolo v obdobnej veci rozhodnuté o neplatnosti dražby, pričom odvolací súd vyslovil v tomto rozsudku niekoľko zásadných záverov, ktoré je podľa ich názoru možné aplikovať aj na danú právnu vec. Žalobcovia sa v žalobe ďalej venujú viacerým citáciami z označeného rozsudku. Ďalej žalobcovia neplatnosť dražby videli i v porušení § 11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z., podľa ktorého, ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli v časti určenej pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V

rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. V žalobe tvrdili, že nemajú vedomosť o tom, že by žalovaní I/ a II/ v zmysle uvedeného citovaného ustanovenia postupovali. Na záver žaloby žalobcovia vzniesli námietku premlčania nároku žalovaného I/ voči nim z dôvodu, že Zmluva o hypotekárnom úvere č. 017/4011/05HU bola uzatvorená dňa 19.09.2005 pričom v zmysle článku IV. splácanie úveru bolo dojednané tak, že úver včítane úrokov sa zaviazli splácať v mesačných anuitných splátkach v období od 01.12.2005, kedy bola splatná prvá mesačná splátka, až do 21.09.2012, kedy bola splatná posledná mesačná splátka, teda splátka č. 82. Listom zo dňa 22.09.2010, č. 3377/3/122/10 právny predchodca žalovaného I/ vyhlásil úver za predčasne splatný. Vyzval ich na zaplatenie záväzku zo zmluvy o hypotekárnom úvere do 10-tich dní od doručenia výzvy a oznámil im začatie výkonu záložného práva. Tento list im bol doručený koncom mesiaca september 2010. Lehota na plnenie uplynula v prvej polovici mesiaca október 2010 kedy začala plynúť 4-ročná premlčacia doba, ktorá uplynula najneskôr v mesiaci október 2014. V zmysle rozsudku Krajského súdu Prešov zo dňa 14.02.2013, sp.zn. 6Co/81/2012 je však možné konštatovať, že premlčacia doba je v danom prípade len 3-ročná v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka z dôvodu, že zmluva o hypotekárnom úvere je podľa obsahu a povahy účastníkov zmluvného vzťahu spotrebiteľskou zmluvou tak ako to vyplýva z § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva.

2. Na návrh žalobcov zo dňa 28.02.2017, ktorý bol doručený súdu dňa 02.03.2017 súd uznesením sp.zn. 14C/6/2017-43 zo dňa 27.03.2017 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému III/ povinnosť zdržať sa zásahov do nehnuteľností, ktoré boli predmetom dobrovoľnej dražby, najmä neodstraňovať časti stavby a jej príslušenstva, ďalej mu bola uložená povinnosť umožniť žalobcom nerušené užívanie týchto nehnuteľností, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedenej pod sp.zn. 14C/6/2017 na Okresnom súde Zvolen. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.10.2017 v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 14Co/279/2017-64 zo dňa 05.09.2017, ktorým odvolací súd potvrdil uznesenie prvoinštančného súdu o nariadení neodkladného opatrenia.

3. Žalovaní I/ a II/ k žalobe žalobcov podali zhodné vyjadrenie zo dňa 12.11.2017 a zo dňa 14.11.2017, ktoré obidve vyjadrenia boli doručené súdu dňa 13.12.2017. Žalovaní žiadali žalobu v celom rozsahu zamietnuť a priznať náhradu trov konania. K skutkovým okolnostiam uviedli, že OTP Banka Slovensko, a.s., so sídlom Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 (ďalej len „banka“), ako pôvodný veriteľ a žalobcovia ako dlžníci uzavreli dňa 19.09.2005 Zmluvu o hypotekárnom úvere č. 017/4011/05HU (ďalej len „zmluva o úvere“). Predmetom zmluvy o úvere bolo poskytnutie hypotekárneho úveru v prospech dlžníkov v sume 6.638,78 Eur (200.000,- Sk), na dohodnutý účel, ktorým bola rekonštrukcia nehnuteľností. Úver bol poskytnutý za pohyblivú úrokovú sadzbu, ktorá pozostávala zo základnej sadzby pre pohyblivý systém úročenia hypotekárnych úverov (ZSHP), v deň podpisu zmluvy o úvere tento činil 3,85 % ročne, prirážka činila 1,55 % ročne, spolu v celkovej výške 5,4 % ročne. Dlžníci sa zaviazali splácať úver s príslušenstvom v mesačných anuitných splátkach a v termínoch podľa splátkového kalendára dohodnutého v zmluve o úvere, pričom posledná splátka bola splatná dňa 21.09.2012 tak ako to vyplýva z článku IV. bod 1 zmluvy o úvere. Žalobca A/ ako záložca na zabezpečenie poskytnutého úveru zároveň s bankou ako záložným veriteľom uzavrel dňa 19.09.2005 Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ZZ 1 k ÚZČ.017/4011/05HU (ďalej len „záložná zmluva“). Predmetom záložného práva boli nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom dražby. Záložné právo vzniklo na základe zápisu do katastra nehnuteľností pod č. V676/05. OTP Banka Slovensko, a.s., postúpila Zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 30.09.2010 podľa § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka na pôvodného postupníka OTP Faktoring Követeléskezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, so sídlom Mozsár utca 8, 1066 Budapest, Maďarská republika, IČO: 01-10-043876 (ďalej len „OTP Faktoring Zrt.“) úverovú pohľadávku, ktorá vznikla z právneho dôvodu poskytnutia úveru na základe zmluvy o úvere zo dňa 19.09.2005. Následne OTP Faktoring Zrt. uvedenú pohľadávku postúpil ako postupca na postupníka OTP Faktoring Slovensko, s.r.o., Špitálska 61, 811 08 Bratislava (pôvodné obchodné meno OTP Faktor Slovensko s.r.o., pôvodné sídlo: Tallerova 10, Bratislava), a to na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky č. 51/2011-053 zo dňa 20.04.2011 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 24.06.2011. Nakoľko dlžníci nesplácali úver v súlade so zmluvou o úvere, teda nevyrovnali svoj záväzok do stanoveného termínu, v zmysle bodu 1 článku V. záložnej zmluvy, záložný veriteľ mohol začať výkon záložného práva predajom zálohu na dražbe. Dňa 18.11.2016 došlo k výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, ktorej priebeh bol osvedčený

notárskou zápisnicou, ktorú označili žalobcovia v žalobe. Najnižšie podanie pre účely dobrovoľnej dražby bolo určené v súlade § 16 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z., na sumu 22.100,- Eur, pričom predmet dražby bol vydražený za sumu 22.100,- Eur. Dražobník Auctioneer s.r.o., v súlade s § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. odoslal vlastníkom predmetu dražby znalecký posudok č. 193/2016 vyhotovený dňa 20.09.2016 znalcom Ing. Františkom Orságom, ktorý je oprávnený na výkon expertíznej činnosti v odbore Stavebníctvo, v odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 912599 dňa 11.10.2016. Tento znalecký posudok bol vypracovaný osobou oprávnenou na ohodnotenie predmetu dražby. Predmet dražby bol správne identifikovaný, znalecký posudok nie je starší než pol roka, znalec použil správnu metódu polohovej diferenciacie, a to v súlade s platnými ustanoveniami Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Ďalej vo vyjadrení zdôraznili, že cena stanovená znaleckým posudkom nemusí zodpovedať trhovej hodnote nehnuteľností a už vôbec ju nemožno porovnávať s cenou, ktorá bola stanovená znaleckým posudkom č. 277/2008 zo dňa 21.10.2008, o ktorom žalobcovia tvrdia, že bol vypracovaný za účelom zriadenia záložného práva. Podotkli, že záložná zmluva bola však uzatvorená dňa 19.09.2005. Z ustanovenia § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., vyplýva, že znalecký posudok č. 277/2008 nemôže byť použitý pre ohodnotenie predmetu dražby v procese dobrovoľnej dražby a teda zo strany dražobníka nedošlo k porušeniu povinností ustanovených zákonom o dobrovoľných dražbách. Pokiaľ znalecký posudok, ktorý bol použitý v dobrovoľnej dražbe je v súlade s ustanovenou metodikou a všeobecne záväznými právnymi predpismi, je použiteľný ako podklad pre určenie výšky najnižšieho podania v procese dobrovoľnej dražby. Dražobník je povinný, ak ide o nehnuteľnosť, len zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby znaleckým posudkom. Dražobník totiž nie je osobou odborne spôsobilou a zákonom aprobovanou k tomu, aby sám vykonal ohodnotenie ceny nehnuteľností alebo aby prehodnocoval správnosť ohodnotenia znalca. Prípadné porušenie povinností znalcom pri vypracovávaní znaleckého posudku pre účely ohodnotenia predmetu dražby nie je však porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, a teda ani dôvodom pre vyhlásenie neplatnosti dražby. Navyše žalobcovia mali podľa § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z., k dispozícii určený zákonný postup, ktorým mohli namietat' cenu stanovenú znaleckým posudkom v procese dobrovoľnej dražby. Znalecký posudok č. 193/2016 bol vlastníkom predmetu dražby doručený dňa 12.10.2016, to znamená, že lehota na podanie námietok vlastníkovi predmetu dražby márne uplynula dňom 26.10.2016. V tejto súvislosti je ďalej nepochybné, že verejná dražba podľa zákona o dražbách je miestom voľnej súťaže, kde sa v danom čase stretnú ponuky všetkých záujemcov o predmet dražby a výsledkom je určenie trhovej ceny, t.j. najvyššej ceny, za ktorú je predmet dražby v čase jej konania možné predat'. Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom v prípade dražby slúži iba ako orientačná hodnota pre stanovenia najnižšieho podania navrhovateľom dražby, pričom cena dosiahnutá dražbou nie je priamo závislá na všeobecnej hodnote predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. V súvislosti s údajným podhodnotením ohodnotenia predmetu dražby dali do pozornosti okrem iného i rozsudok Krajského súdu v Nitre sp.zn. 8Co/208/2013 zo dňa 29.05.2014. K ďalším tvrdeniam žalobcov, že už v priebehu prípravy a uskutočnenia dražby malo dôjsť k viacerým porušeniam zákona o dobrovoľných dražbách, a to tým, že správcovi dane nebolo zaslané oznámenie o dražbe a že dražba sa vzhľadom na prebiehajúce exekučné konania zapísané na LV Č.. XXX pre katastrálne územie Devičie nemala vôbec uskutočniť uviedli, že žalovaný I/ ako navrhovateľ dražby bol v čase konania dražby prednostným záložným veriteľom, ktorého záložné právo bolo zapísané na E. Č.. XXX pre katastrálne územie Devičie ako prvé v poradí. Z uvedeného vyplýva, že ani prebiehajúce exekučné konania nie sú dôvodom pre nevykonanie záložného práva prednostným záložným veriteľom a nejde ani o zákonný dôvod upustenia od dražby podľa § 19 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z.. Čo sa týka doručovania oznámenia o dražbe správcovi dane, dražobník v súlade s § 17 ods. 5 písm. f/ oznámenie o dražbe zaslal správcovi dane dňa 14.10.2016, oznámenie bolo správcovi dane doručené dňa 17.10.2016. K argumentácii žalobcov, že z podkladov na základe ktorých sa uskutočnila dražba nevyplýva výška, splatnosť a pravosť pohľadávky uviedli, že navrhovateľ dražby v súlade s § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách vyhlásil, že predmet dražby je možné dražiť. Žalobcovia navyše uvádzajú tvrdenia, že žalovaný I/ tak neurobil a pokiaľ áno, tak údajne mal urobiť nepravdivé vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky. K tomuto mali za to, že výška pohľadávky bola nad zákonný limit 2.000,- Eur a aj v prípade, ak by bola určená nesprávne, toto samo o sebe nie je dôvodom vyslovenia neplatnosti dražby, pretože je nespochybniteľné, že finančné prostriedky boli žalobcom poskytnuté zo strany právneho predchodcu žalovaného I/ a že žalobcovia neplatili splátky v súlade so zmluvou o úvere, pričom prípadné písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby by mohlo byť iba dôvodom na prípadné uplatňovanie nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia alebo nároku na náhradu škody, keď v tomto smere opätovne poukázali na rozsudok Krajského súdu v Nitre sp.zn. 8Co/208/2013, tiež na rozsudok Krajského súdu Prešov sp.zn. 8Co/59/2013 zo dňa

28.10.2013. K ďalšej námietke žalobcov ohľadne určenia miesta výkonu dražby uviedli, že určením miesta výkonu dražby v Bratislave nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Bratislava nie je mesto tak výrazne vzdialené od miesta, kde sa nachádzala dražená nehnuteľnosť. Určenie miesta dražby vo vzdialenejšom mieste nemusí automaticky znamenať pri realizácii dražby nehnuteľnosti znížený záujem. Dražená nehnuteľnosť je v štandardnej kvalite a záujemcovia o dražbu nehnuteľnosti nemali dôvod neúčasti na dražbe. Vzdialenosť Devičie - Bratislava a dopravné spojenie vlakom, motorovým vozidlom (približne 180 km a z časového hľadiska približne 2 hodiny), v žiadnom prípade neobmedzujú záujemcov o dražbu. Ak by niekto chcel vykonať najnižšie podanie v hodnote 22.100,- Eur, vzdialenosť 180 km, či už motorovým vozidlom, alebo prostriedkom hromadnej dopravy, ktorá medzi obcou Devičie a Bratislavou existuje, považovali pokiaľ ide náklady na túto cestu, za nepatrný náklad na kúpu nehnuteľností (cena týchto nákladov sa pohybuje približne od 10,- do 12,- Eur). Povinnosťou dražobníka je podľa § 12 Zákona o dobrovoľných dražbách zabezpečiť pre účely dobrovoľnej dražby znalecký posudok, ktorý nesmie byť v čase konania prvého kola dražby starší ako 6 mesiacov, a pri opakovanej dražbe starší ako 1 rok. Pri ohodnocovaní nehnuteľností pre účely dražby znalec neberie do úvahy fakt, či sa bude dražba konať v mieste alebo mimo miesta, kde sa predmet dražby nachádza. Navyše v Bratislave ako hlavnom meste a meste s vyšším počtom obyvateľov ako obec Devičie, resp. Krupina je predpoklad väčšej kúpyschopnosti obyvateľstva, čo môže mať vplyv aj na dosiahnutý výťažok z dražby. Naopak určenie miesta dražby v malej obci, ktorej dopravné a ubytovacie kapacity môžu prispievať k obmedzeniu možností záujemcov na dražbe napríklad z dôvodov problémov s ubytovaním, by mohlo byť v rozpore so Zákonom o dobrovoľných dražbách. Miesto a čas konania dražby boli včas dražobníkom zverejnené v Obchodnom vestníku č. 201/2016 vydanom dňa 19.10.2016, v Notárskom centrálnom registri dražieb (NCRdr) sp.zn. 6634/2016 dňa 14.10.2016 a na webovej stránke dražobníka (<<http://www.auctioneer.sk/objekty-drazby-tender/2016/rodinny-dom-devicie/>>), keď predmet dražby bol riadne označený, čím je splnená podmienka v § 11 ods. 4 a v § 2 písm. a/ Zákona o dobrovoľných dražbách. Žalovaný II/ taktiež dňa 14.10.2016 zaslal oznámenie o dobrovoľnej dražbe Obecnému úradu Devičie na zverejnenie na úradnej tabuli obce, čo bolo doručené dňa 17.10.2016. Ďalej poukázali na to, že vydražiteľ, teda žalovaný III/ má trvalý pobyt v meste Krupina, čo je mesto vzdialené približne 7 km od obce Devičie. V tomto smere poukázali i na rozsudok Krajského súdu Nitra sp.zn. 7Co/1016/2015 zo dňa 26.05.2015, ktorým bola žaloba na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby zamietnutá, pričom tento rozsudok sa zaoberal tiež otázkou miesta konania dražby pričom poukazuje na to, že vydražiteľ mal miesto trvalého pobytu v okrese, kde sa nachádzala dražená nehnuteľnosť. Pokiaľ žalobcovia v žalobe poukazujú na právny názor vyslovený v rozsudku Krajského súdu Prešov sp.zn. 6Co/108/2011 zo dňa 22.11.2011 mali za to, že v predmetnom konaní išlo o rozdielnu skutkovú situáciu, nakoľko miestom konania dražby určené dražobníkom bola vzdialená obec Čachtice, hoci dražená nehnuteľnosť sa nachádzala v Prešove. Rozhodujúcou skutočnosťou však tu bola nielen vzdialenosť miesta konania dražby od miesta nehnuteľností, ale aj skutočnosť, že miesto konania dražby bolo určené v menšej obci na rozdiel od mesta ako aj to, že v čase konania dražby vlastníci draženej nehnuteľnosti preukázali výpisom z LV, že záložné právo bolo z LV vymazané, a teda že bolo v tomto prípade povinnosťou od dražby upustiť, čo bolo ďalším dôvodom neplatnosti dražby. Z tohto dôvodu nie je v prejednávanej veci tento „judikát“ na ktorý poukazovali žalobcovia v žalobe aplikovateľný. Zdôraznili, že v súdenom prípade miesto konania dražby Špitálska 61, Bratislava bolo určené v budove, kde sa nachádza sídlo dražobníka a dražobník ho určil takto okrem iného i z dôvodov nákladov na dražbu, nakoľko v prípade konania dražby v mieste mimo sídla dražobníka by bolo nevyhnutné prenajať priestory pre účely dražby, s čím by vzrástli náklady na dražbu. V prípade, ak by súd vyhodnotil, že pohľadávka bola v čase výkonu záložného práva premlčaná, v tomto uviedli, že v prípade uplynutia premlčacej doby je nastúpenie následkov premlčania podmienené námietkou dlžníka. Žalobcovia v konaní nepreukázali a ani netvrdili, že pred vykonaním dražby vzniesli námietku premlčania výkonu záložného práva. Námietku premlčania vzniesli až v súdnom konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, teda až v čase po vykonaní záložného práva. Z ustanovenia § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že dovolať sa premlčania môže záložca najneskôr v deň konania dražby. Je to dôsledok toho, že vznesenie námietky premlčania môže zabrániť vykonaniu práva. Po tom, čo sa právo vykonalo, námietku premlčania nemožno úspešne uplatniť. Zastávali názor, že námietku premlčania je potrebné tak vzniesť na príslušnom orgáne včas, teda pred výkonom záložného práva. Žalobcovia mali možnosť namietat' premlčanie ešte pred výkonom záložného práva a to podaním žaloby, a to v zmysle príslušnej judikatúry (rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 21Cdo/2185/2009, rozsudok Okresného súdu Bratislava III sp.zn. 45C/4241/2015 zo dňa 27.04.2017). Na základe týchto skutočností mali za to, že nie sú v súdenom prípade splnené podmienky pre rozhodnutie o neplatnosti dražby. V tejto súvislosti poukázali aj na § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého sa vyžaduje splnenie dvoch kumulatívnych podmienok pre rozhodnutie o

neplatnosti dražby, t.j. že boli porušené ustanovenia zákona a zároveň bol dotknutý subjekt dotknutý na svojich právach. Predmet dražby bol vydražený za cenu najnižšieho podania stanoveného v súlade s § 16 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách, čo bola suma 22.100,- Eur. Na základe tohto nedošlo k ujme na právach žalobcov ako vlastníkov predmetu dražby. Vydražením zanikol záväzok dlžníkov zo zmluvy o úvere. Predmetná dražba prebehla za celkom štandardných podmienok. Vzhľadom na uvedené považovali tvrdenia žalobcov v žalobe za účelové s cieľom vyhnúť sa povinnosti splniť si svoj záväzok zo zmluvy o úvere, resp. s cieľom vyhnúť sa plneniu povinností spojených s vykonaním dobrovoľnej dražby vyplývajúcej zo záložnej zmluvy. Navyše žalobcovia v rozpore s povinnosťou podľa § 29 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách predmet dražby neodovzdali vydražiteľovi.

4. Žalovaný III/ vo vyjadrení zo dňa 23.11.2017, ktoré bolo doručené súdu dňa 24.11.2017 uviedol, že žiada žalobu zamietnuť ako nedôvodnú. Pokiaľ žalobcovia tvrdia, že pri dražbe bolo porušené ustanovenie § 11 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, k svojmu tvrdeniu neuviedli v žalobe žiadnu skutočnosť, ktorá by preukazovala, že by výberom miesta dražby v Bratislave bola obmedzená možnosť účasti záujemcov s reálnym záujmom o predmet dražby zúčastniť sa na dražbe. Uvedené zákonné ustanovenie nepredpokladá, aby sa miesto dražby stanovilo primárne alebo výlučne podľa bydliska alebo želaní vlastníka predmetu dražby. Čas dražby bol stanovený na piatok o 11.00 hod., čo bol pracovný deň, dražba sa začala nie v skorých ranných alebo neskorých nočných hodinách. Skutočnosť, že nedošlo k obmedzeniu možnosti zúčastniť sa na dražbe preukazuje i to, že sám pochádza z mesta Krupina, a keďže mal reálny záujem o predmetnú nehnuteľnosť, miesto určenia dražby, ktoré bolo určené na Bratislavu mu nevytváralo prekážku aby sa predmetnej dražby zúčastnil a draženú nehnuteľnosť vydražil. Podotkol, že bol jediným reálnym, nie potenciálnym záujemcom, keďže sa tiež ako jediný zúčastnil na ohliadke predmetných nehnuteľností.

5. Žalobcovia vo vyjadrení zo dňa 26.01.2018, ktoré bolo doručené súdu dňa 29.01.2018 neuviedli vo veci žiadne nové skutočnosti oproti tým, ktoré uviedli v žalobe. Preto ani vyjadrenie žalovaného III/ zo dňa 28.02.2018, doručené súdu dňa 01.03.2018 k tomuto vyjadreniu žalobcov, a ani vyjadrenie žalovaných I/ a II/ zo dňa 30.05.2018, doručené súdu dňa 06.06.2018 neobsahuje k tomuto vyjadreniu žalobcov žiadne nové skutočnosti.

6. Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica č.k. 4OdK/210/2017-21 zo dňa 26.07.2017 bol na majetok žalobcu A/ F. L., vyhlásený konkurz, ktorý bol uznaný za hlavné insolvenčné konanie. Za správcu majetku dlžníka bol ustanovený Reštrukturalizácie a konkurzy RS, v.o.s., so sídlom Hlavné námestie 13, 979 01 Rimavská Sobota, IČO: 47 236 108 (ďalej len „správca“). Správca podaním zo dňa 04.07.2018, ktoré bolo doručené súdu dňa 04.07.2018 z vlastného podnetu podľa § 82 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) vstúpil do konania na strane žalobcu A/ ako dlžníka. Dôvodom jeho vstupu do konania bol právny záujem na výsledku konania spočívajúci v tom, že v prípade úspechu žalobcu A/ v spore budú nehnuteľnosti resp. spoluvlastnícky podiel žalobcu A/ k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom dražby podliehať konkurzu podľa § 167h ods. 1 ZKR.

7. Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica č.k. 2OdK/211/2017-23 zo dňa 01.08.2017 bol vyhlásený konkurz na majetok žalobkyne B/ T. L.. Konkurz bol uznaný za hlavné insolvenčné konanie. Do funkcie správcu majetku dlžníčky bol ustanovený Prvá arbitrážna k.s., so sídlom Prof. Sáru 5, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 795 36 (ďalej len „správca“). Správca konkurznej podstaty žalobkyne B/ ako dlžníčky podaním zo dňa 22.03.2018, ktoré bolo doručené súdu dňa 26.03.2018 z vlastného podnetu podľa § 82 ods. 1 CSP vstúpil do konania na strane žalobkyne B/. Ako dôvod vstupu uviedol jeho právny záujem na výsledku konania, pretože v prípade úspechu žalobkyne B/ v konaní, táto sa stane podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby, pričom tento spoluvlastnícky podiel bude následne ako majetok dlžníčky podliehať konkurzu a bude z neho možné postupom podľa ZKR uspokojiť konkurzných veriteľov dlžníčky s poukazom na § 167h ods. 1 ZKR a s poukazom na § 167b ods. 1 ZKR. Pokiaľ súd uvádza ustanovenia ZKR, má sa na mysli Zákon č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.

8. Na základe vyššie uvedených podnetov potom súd v konaní so správcami konal ako s intervenientom na strane žalobcov A/ a B/. Vstup intervenientov do konania súd oznámil stranám podľa § 82 ods. 4 CSP.

9. V súdnej veci žalobcovia podali žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Z hľadiska procesného práva ide o žalobu vyplývajúcu z § 137 písm. d/ CSP podľa ktorého, žalobou možno

požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. V danom prípade týmto osobitným predpisom je zákon 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 „zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách“). Z ustanovenia § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách vyplýva priamo oprávnenie na podanie takejto procesnej žaloby. V zmysle uvedeného zákonného ustanovenia 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 3 mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

10. Žalobcovia v žalobe tvrdia, že boli pri dražbe porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, pričom z tohto dôvodu požiadali súd, aby určil neplatnosť dražby. Príklep na dražbe bol udelený dňa 18.11.2016, kedy došlo k vydraženiu dražených nehnuteľností, žalobcovia podali žalobu o určenie neplatnosti dražby na súde dňa 17.02.2017, teda v zákonnej 3 mesačnej „prepadnej“ lehote, teda včas, keď nakoľko ich žaloba vyplýva z § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách je z hľadiska procesu prípustná podľa § 137 písm. d/ CSP bez toho, že by žalobcovia boli nútení procesným právom preukazovať naliehavý právny záujem na požadovanom určení.

11. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalobcov ako strán sporu, listinami, zadováženou správou, keď zistil tento skutkový a právny stav:

12. Z notárskej zápisnice č. N1175/2016, Nz44926/2016, NCRIs45935/2016 spísanej dňa 18.11.2016 JUDr. Zuzanou Vrtíkovou, notárskou kandidátkou poverenou notárkou JUDr. Katarínou Valovou, PhD., so sídlom Pribinova 10, Bratislava súd zistil, že touto notárskou zápisnicou bol osvedčený priebeh o vykonaní dobrovoľnej dražby predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané u Okresného úradu Krupina, katastrálny odbor na LV č. XXX pre katastrálne územie Devičie ako stavba: rodinný dom, súpisné Č. XX, na parcele č. 218 a pozemok parcela registra „C“ parc.č. 218 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 839 m² v 1/1-ine. Navrhovateľom dobrovoľnej dražby bola spoločnosť OTP Faktoring Slovensko s.r.o., IČO: 45 730 008, so sídlom Špitálska 61, 811 08 Bratislava, teda žalovaný II. Dražobníkom bola spoločnosť Auctioneer s.r.o., so sídlom Špitálska 61, 811 08 Bratislava, IČO: 45 881 014. Dobrovoľná dražba sa začala dňa 18.11.2016 o 11.00 hod. v zasadačke OTP Faktoring Slovensko s.r.o., Špitálska 61, 811 08 Bratislava, miestnosť č. 4, 3. poschodie. Nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom dražby boli v podielovom spoluvlastníctve F. L., Z. XX.XX.XXXX V. 1.-D. T. T. L.V., Z. XX.XX.XXXX v 1-ici. Notárska zápisnica obsahuje i popis práv a záväzkov na predmete dobrovoľnej dražby. Odhadnutá cena predmetu dobrovoľnej dražby bola 22.100,- Eur, najnižšie podanie bolo 22.100,- Eur. Po otvorení dobrovoľnej dražby licitátor oznámil výšku najnižšieho podania, ktorou bola suma 22.100,- Eur. Toto podanie urobil účastník dobrovoľnej dražby s poradovým číslom 1. Nakoľko nebolo ani cez dvojitú výzvu licitátora urobené vyššie podanie, oznámil licitátor ešte raz posledné podanie a po tretej výzve vykonal príklep účastníkovi dobrovoľnej dražby, ktorý urobil najvyššie podanie. Udelením príklepu licitátora bola dobrovoľná dražba ukončená. Cena dosiahnutá vydražením bola 22.100,- Eur. Vydražiteľom sa stal účastník dobrovoľnej dražby s poradovým číslom 1: P. P., Z. XX.XX.XXXX, K. B. A., Q. C. XXXX/XX, ktorý vyhlásil, že predmet dobrovoľnej dražby nadobúda do svojho výlučného vlastníctva. Oznámenie o dobrovoľnej dražbe bolo neoddeliteľnou súčasťou notárskej zápisnice.

13. Podľa výpisu z E. Č. XXX X. katastrálne územie Devičie, pre obec Devičie a pre okres Krupina, ktorý bol vytvorený cez Úrad geodézie, kartografie a katastra SR zo dňa 14.03.2017 žalovaný III/ je zapísaný ako výlučný vlastník v 1/1-ine nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby, a to na základe vlastníctva nadobudnutého dobrovoľnou dražbou. Osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby je na predmetnom LV zapísané formou označenej notárskej zápisnice. Na predmetnom LV je vyznačené i začatie súdneho konania pod sp.zn. 14C/6/2017 o neplatnosť dražby.

14. Podľa výpisu I. E. Č. XXX pre katastrálne územie Devičie, pre obec Devičie a okres Krupina, ktorý bol tiež vytvorený cez Úrad geodézie, kartografie a katastra SR zo dňa 05.09.2016 a zo dňa 18.11.2016 boli ako podieloví spoluvlastníci k nehnuteľnostiam, ktoré tvorili predmet dražby zapísaní žalobcovia

každý v 1-ici. V časti C: ĎARCHY predmetných LV pod poradovým číslom 1/ bola zapísaná „Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti v prospech OTP Faktoring Slovensko, s.r.o., Bratislava, IČO: 45 730 008, na nehnuteľnosti vedené na E. XXX, menovite p.č. 218, Q.Č.. XX rodinný dom na p.č. 218, V676/05-42/05-22/11-68/11“. Zriadenie záložného práva na základe tejto zmluvy bolo zapísané ako prvé v poradí. V nasledujúcich poradiach boli zapísané viaceré exekučné príkazy na zriadenie exekučného záložného práva v prospech rôznych veriteľov.

15. Na základe Oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. 039/2016 zo dňa 11.10.2016 súd zistil, že žalovaný II/ ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách zverejnil na základe návrhu záložného veriteľa, ktorým bol žalovaný I/ oznámenie o dražbe, kde uviedol označenie dražobníka: Auctioneer s.r.o., označenie navrhovateľa dražby: OTP Faktoring Slovensko s.r.o., ďalej miesto, dátum a čas otvorenia dražby: miesto konania dražby: ul. Špitálska 61, 811 08 Bratislava, 3. poschodie, zasadačka OTP Faktoring Slovensko s.r.o., miestnosť číslo 4, dátum konania dražby: 18.11.2016, čas otvorenia dražby: 11.00 hod., ako i skutočnosť, že ide o prvú dražbu. V oznámení je presne špecifikovaný predmet dražby údajmi z katastra nehnuteľností s opisom predmetu dražby, sú tu uvedení spoluvlastníci predmetu dražby s uvedením veľkosti spoluvlastníckeho podielu po 1-ici, keď ako spoluvlastníci predmetu dražby boli uvedení žalobcovia A/ a B/, tiež oznámenie obsahuje práva a záväzky viaznuce na predmete dražby, ako i spôsob stanovenia ceny predmetu dražby podľa znaleckého posudku č. 193/2016 vypracovaného znalcom Ing. Františkom Orságom zo dňa 10.10.2016 s uvedením všeobecnej ceny odhadu predmetu dražby 22.100,- Eur. Najnižšie podanie a minimálne prihodnotenie je v oznámení uvedené 22.100,- Eur + minimálne prihodnotenie 1.000,- Eur. Ohliadka predmetu dražby pokiaľ ide o prvý termín bola určená na deň 02.11.2016 a pokiaľ ide o druhý termín na deň 11.11.2016. Z oznámenia tiež vyplýva, že účastník dražby je povinný zložiť dražobníkovi alebo do notárskej úschovy v lehote uvedenej v oznámení o dražbe dražobnú zábezpeku v peniazoch alebo vo forme bankovej záruky. Výška dražobnej zábezpeky bola určená na čiastku 3.000,- Eur. Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky bola určená do otvorenia dražby u dražobníka. Podpisy dražobníka a navrhovateľa dražby sú na oznámení, pokiaľ ide o pravosť podpisu, osvedčené notárom dňa 14.10.2016. Oznámenie o dobrovoľnej dražbe bolo doručené obidvom žalobcom dňa 17.10.2016. Zverejnené bolo v Obchodnom vestníku 201/2016 dňa 19.10.2016 podľa § 17 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (č.l. 101-102 spisu), tiež v Notárskom centrálnom registri dražieb (NCRdr) pod sp.zn. 6634/2016 dňa 14.10.2016 (č.l. 382 spisu).

16. Všeobecná hodnota predmetu dobrovoľnej dražby bola stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby znaleckým posudkom číslo 193/2016 zo dňa 10.10.2016, ktorý bol vypracovaný Ing. Františkom Orságom, znalcom v odbore stavebníctvo a v odvetví pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 912599. Zadávateľom znaleckého posudku bol žalovaný II/. Zo záverov znaleckého posudku vyplýva, že všeobecná hodnota predmetu dobrovoľnej dražby (nehnuteľností na E. Č.. XXX pre k.ú. Devičie) bola stanovená na sumu 22.100,- Eur. Zo znaleckého posudku vyplýva, že pri stanovení všeobecnej hodnoty týchto nehnuteľností znalec vychádzal z Prílohy č. 3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku pokiaľ ide o použitie resp. výber použitej metódy. Použitá pri ocenení bola metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nebolo možné, pretože stavba nebola schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu, nakoľko sa jednalo o rozostavanú stavbu, v pokročilom štádiu rozostavanosti. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty bola tiež vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu porovnateľných nehnuteľností, i keď táto metóda by poskytovala najspoľahlivejšie a najobjektívnejšie výsledky. Výpočet východiskovej hodnoty bol vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností sa stávieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu bol vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe bol zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne bol podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 2016. Žalovaný II/ ako dražobník predmetný znalecký posudok doručil žalobcom listom zo dňa 11.10.2016, ktorý list spolu so znaleckým posudkom bol žalobcom doručený dňa 12.10.2016 (č.l. 85-86 spisu).

17. Žalobcovia v konaní predložili znalecký posudok č. 277/2008 zo dňa 27.10.2008 vyhotovený znalcom Ing. Petrom Puškárom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností. Tento znalecký posudok stanovoval všeobecnú hodnotu predmetu dražby za účelom

uzatvorenia záložnej zmluvy a zriadenia záložného práva na nehnuteľnosť. Objednávateľom znaleckého posudku bol F. L., L. XX. Podľa tohto znaleckého posudku bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností na čiastku 39.832,70 Eur (1.200.000,- Sk). Všeobecná hodnota nehnuteľností bola určená na základe použitej metódy polohovej diferenciacie, ktorú znalec vyhodnotil ako najvhodnejšiu metódu pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Rovnako konštatoval, že neboli podklady pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností porovnávaním a kombinovanou metódou a preto v súlade s prílohou č. 3 Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., bola vybratá pre určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností metóda polohovej diferenciacie.

18. Zo Zmluvy o hypotekárnom úvere č. 017/4011/05HU (ďalej len „zmluva o úvere“) zo dňa 19.09.2005 súd zistil, že táto zmluva o úvere bola uzatvorená medzi veriteľom OTP Banka Slovensko a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 (ďalej len „pôvodný veriteľ“) a dlžníkom F. L., Z. XX.XX.XXXX T. Q. T. L., Z. XX.XX.XXXX. Predmetom zmluvy o úvere bolo poskytnutie hypotekárneho úveru v prospech dlžníka v sume 6.638,78 Eur (200.000,- Sk), na dohodnutý účel, ktorým bola rekonštrukcia nehnuteľností. Úver bol poskytnutý za pohyblivú úrokovú sadzbu, ktorá pozostávala zo základnej sadzby pre pohyblivý systém úročenia hypotekárnych úverov (ďalej len „ZSHP“), v deň podpisu zmluvy o úvere vo výške 3,85 % ročne a prirážky 1,55 % ročne, t.j. v deň podpisu zmluvy o úvere v celkovej výške 5,40 % ročne. Dlžník sa zaviazal úver pôvodnému veriteľovi splácať spolu s dohodnutými úrokmi v mesačných anuitných splátkach, ktorá zahŕňala splátku istiny aj úroku tým, že prvá mesačná splátka bola splatná dňa 21.12.2005, posledná dňa 21.09.2012. Úver sa dlžník zaviazal splácať v 82 mesačných splátkach vo výške každej mesačnej splátky 97,03 Eur (2.923,- Sk). Posledná splátka splatná dňa 21.09.2012 mala byť uhradená vo výške 93,94 Eur (2.829,91 Sk). V zmysle zmluvy o úvere dlžník sa zaviazal zabezpečiť pohľadávku banky t.j. pôvodného veriteľa zo zmluvy o úvere záložným právom na nehnuteľnosti zapísané na E. Č. XXX pre katastrálne územie Devičie, konkrétne rodinný dom súpisné číslo XX, postavený na parcele č. 218 s pozemkom, číslo parcely 218, výmera 839 m², zastavané plochy a nádvoría, ktoré nehnuteľnosti boli vo výlučnom vlastníctve dlžníka v 1/1-ine.

19. Zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 19.09.2005 č. ZZ1 k ÚZ č. 017/4011/05HU (ďalej len „zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti“) súd zistil, že táto bola uzatvorená medzi záložným veriteľom OTP Banka Slovensko a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 (ďalej len „pôvodný záložný veriteľ“) a záložcom F. L., Z. XX.XX.XXXX. Predmetná zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti bola uzatvorená za účelom zabezpečenia poskytnutého úveru na základe zmluvy o úvere zo dňa 19.09.2005. Predmetom záložného práva boli nehnuteľnosti zapísané na E. Č. XXX pre katastrálne územie Devičie vo vlastníctve záložcu v 1/1-ine, keď predmet zálohu tvorili konkrétne rodinný dom súpisné číslo XX na parcele číslo 218 vrátane všetkých súčastí a príslušenstva, pozemok, číslo parcely 218, výmera 839 m², druh zastavané plochy a nádvoría. Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti podliehala vkladovému konaniu na vtedajšej Správe katastra Krupina pod č. V676/2005. Vklad záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti bol povolený vtedajšou Správou katastra Krupina pod č. V676/05 dňa 17.10.2005.

20. Z výzvy pôvodného veriteľa OTP Banka Slovensko, a.s., označenej ako „Výzva na zaplatenie Vášho záväzku po lehote splatnosti“ zo dňa 10.08.2010 súd zistil, že pôvodný veriteľ, OTP Banka Slovensko, a.s., Bratislava touto výzvou vyzvala žalobcov A/ a B/ na uhradenie dlžnej čiastky zo zmluvy o úvere č. 017/4011/05HU, ktorá ku dňu 10.08.2010 činila sumu 1.783,15 Eur najneskôr do 30.08.2010. Dlžníci vo výzve súčasne boli poučení podľa § 53 ods. 8 Občianskeho zákonníka, že v prípade nevyrovnania záväzkov po lehote splatnosti do 30.08.2010 na účet banky, banka vyhlási úver za predčasne splatný, čo znamená, že dlžníci stratia možnosť splácať úver mesačnými splátkami, keď banka bude požadovať splatenie celého úveru do 10-tich dní odo dňa doručenia vyhlásenia úveru za predčasne splatného a v prípade nezaplatenia celého úveru následne pristúpi k realizácii zabezpečovacích prostriedkov (k predaju založenej nehnuteľnosti na dražbe), k súdnemu vymáhaniu alebo inému spôsobu uspokojenia pohľadávky. Výzva bola dlžníkom doručovaná (č.l. 359-361 spisu).

21. Z výzvy pôvodného veriteľa OTP Banka Slovensko, a.s., zo dňa 22.09.2010 označenej ako „Výzva, vyhlásenie úveru za predčasne splatný a oznámenie o začatí výkonu záložného práva“ súd zistil, že touto výzvou pôvodný veriteľ oznámil žalobcom ako dlžníkom, že ku dňu 22.09.2010 eviduje ich záväzok zo zmluvy o hypotekárnom úvere č. 017/4011/05HU zo dňa 19.09.2005 po lehote splatnosti v štruktúre: istina 1.439,32 Eur, úroky 419,78 Eur, úroky z omeškania 31,58 Eur, poplatky 109,10 Eur, celkom 1.999,78 Eur. Vzhľadom k tomu, že neuhrádzanie záväzkov v termíne splatnosti bolo pôvodným

veriteľom považované za porušenie povinností vyplývajúcich zo zmluvy o hypotekárnom úvere, týmto pôvodný veriteľ t.j. banka vyhlásila úver za predčasne splatný a žiadala uhradiť celý záväzok vyplývajúci zo zmluvy o hypotekárnom úvere, ktorý banka evidovala k 22.09.2010 v štruktúre: istina 3.826,64 Eur, úroky 421,33 Eur, úroky z omeškania 31,58 Eur, poplatky 109,10 Eur, celkom 4.588,65 Eur. Účinnosť vyhlásenia úveru za predčasne splatný nastala 10. deň odo dňa doručenia výzvy. Celkový záväzok žiadala banka od dlžníkov uhradiť do 10 dní od doručenia výzvy. V prípade nevyrovnania záväzkov do stanoveného termínu banka výzvu považovala za oznámenie o začatí výkonu záložného práva (predaja zálohu) podľa § 151l Občianskeho zákonníka. Výzva obsahuje tiež upozornenie, že banka sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu formou predaja na dražbe, ktorá bude vykonaná podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, keď predmetom dražby budú nehnuteľnosti zapísané na E. Č.. XXX pre katastrálne územie Devičie, konkrétne rodinný dom súpisné číslo XX na parcele 218 vrátane všetkých súčastí a príslušenstva a pozemok, číslo parcely 218, výmera 839 m², druh zastavané plochy a nádvoria, keď k týmto nehnuteľnostiam má banka zriadené záložné právo na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. ZZ1 k ÚZ č. 017/4011/05HU. Táto výzva bola doručená žalobcovi A/ dňa 30.09.2010 a žalobkyni B/ tiež dňa 30.09.2010 (č.l. 358 spisu).

22. Zmluvou o postúpení pohľadávky č. 1/2010 zo dňa 30.07.2010 pôvodný veriteľ OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 31 318 916 ako postupca postúpila na postupníka OTP Faktoring OTP Faktoring Követeléskezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, so sídlom Mozsár utca 8, 1066 Budapest, Maďarská republika, IČO: 01-10-043876 (ďalej len „OTP Faktoring Zrt.“) úverovú pohľadávku, ktorá vznikla z právneho dôvodu poskytnutia úveru na základe Zmluvy o hypotekárnom úvere č. 017/4011/HU zo dňa 19.09.2005, následne OTP Faktoring Zrt. uvedenú pohľadávku postúpil ako postupca na postupníka OTP Faktoring Slovensko s.r.o., IČO: 45 730 008, t.j. žalovaného I/ (pôvodné obchodné meno OTP Faktor Slovensko s.r.o., pôvodné sídlo Tallerova 10, Bratislava) a to na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky č. 51/2011-053 zo dňa 20.04.2011 v znení Dodatku č. 1 k zmluve o postúpení pohľadávky zo dňa 24.06.2011. Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 30.07.2010 v Balíku pohľadávok číslo 2 podmieňovala vlastníctvo k pohľadávkam v tomto balíku Oznámením o splatnosti pohľadávok a jeho doručením.

23. Z listu dražobníka t.j. žalovaného II/ zo dňa 14.10.2016 označeného ako „Oznámenie o dražbe pre osoby podľa § 17 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách“ súd zistil, že s týmto oznámením dražobník v súlade s § 17 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách zaslal Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 039/2016 Daňovému úradu Krupina, Kuzmányho 2191/4, Krupina, keď toto oznámenie bolo doručené Daňovému úradu Krupina dňa 17.10.2016 (č.l. 88 spisu) a postúpené Daňovému úradu Banská Bystrica dňa 18.10.2016 ako miestne príslušnému správcovi dane.

24. Z Vyhlásenia navrhovateľa dražby č. 039/2016 zo dňa 02.09.2016 súd zistil, že v tomto vyhlásení navrhovateľ dražby, OTP Faktoring Slovensko s.r.o., v zmysle ustanovenia § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách okrem iného vyhlásil, že k predmetu dražby neexistuje žiadne zákonné predkupné právo podľa osobitných všeobecne záväzných právnych predpisov, napríklad podľa Zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, ďalej vyhlásil, že pohľadávka s príslušenstvom, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva je pravá a splatná, ďalej vyhlásil, že právnym dôvodom pohľadávky s príslušenstvom je zmluva o hypotekárnom úvere číslo 017/4011/05HU, ktorá bola uzatvorená dňa 19.09.2005 medzi zmluvnými stranami OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 31 318 916 / F. L. T. T. L., keď ďalej vyhlásil, že výška a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa dražba navrhuje je v stave ku dňu 02.09.2016 nasledujúca: splatnosť pohľadávky 10.10.2010, suma pohľadávky 3.369,47 Eur s tým, že pohľadávka je zabezpečená záložným právom podľa zmluvy o zriadení záložného práva ZZ1 k ÚZ č. 017/4011/05HU zo dňa 19.09.2005.

25. Z listu dražobníka t.j. žalovaného II/ spoločnosti Auctioneer s.r.o., Bratislava zo dňa 14.10.2016 označeného ako „Žiadosť o uverejnenie oznámenia“ súd zistil, že touto žiadosťou dražobník požiadal Obecný úrad Devičie o vyvesenie Oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. 039/2016 ihneď po jeho doručení na úradnej tabuli obecného úradu s tým, aby bolo na úradnej tabuli zverejnené a prístupné verejnosti až do dňa konania dražby, ktorá sa bude konať dňa 18.11.2016 o 11.00 hod. v budove sídla spoločnosti na Špitálskej ul. 61 v Bratislave. Súčasne dražobník požiadal o zverejnenie tejto informácie prostredníctvom obecného rozhlasu, ak obec poskytuje túto službu. Prílohou žiadosti bolo Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 039/2016. Táto žiadosť bola doručená Obecnému úradu Devičie dňa 17.10.2016 (č.l. 106 spisu).

26. Zo správy Obce Devičie zo dňa 23.10.2018 súd zistil, že Obec Devičie mala doručené Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 039/2016 týkajúce sa dražby rodinného domu súpisné číslo XX s pozemkami v katastrálnom území Devičie dňa 17.10.2016, ktoré bolo zverejnené na úradnej tabuli obce v období od 17.10.2016 do 19.11.2016.

27. Dražobník, Auctioneer s.r.o., ako splnomocnenec záložného veriteľa v mene záložného veriteľa požiadal Okresný úrad Krupina, katastrálny odbor o vykonanie registrácie začatia výkonu záložného práva v katastri nehnuteľností listom označeným ako „Návrh na zapísanie poznámky - začatie výkonu záložného práva“ zo dňa 05.09.2016, ktorý bol doručený Okresnému úradu Krupina, katastrálny odbor dňa 08.09.2016 (č.l. 451 spisu).

28. Faktúrou č. 0558/16/01 zo dňa 25.10.2016 splatnou dňa 10.11.2016 spoločnosť ADMINISTER SLOVAKIA, spol. s r.o., Bratislava ako dodávateľ vyúčtoval žalovanému II/ ako odberateľovi čiastku 144,- Eur za spracovanie inzerátu a zaistenie zverejnenia inzerátu ohľadne dražby rodinného domu v Devičí.

29. Zo záverečnej správy o výkone záložného práva žalovaného II/ zo dňa 24.01.2017 súd zistil, že počas priebehu dražby konanej dňa 18.11.2016 v prípade 039/2016 sa na dražbu dostavil jeden záujemca, najnižšie podanie bolo 22.100,- Eur, suma prevyšujúca pohľadávku navrhovateľa dražby a trovy dražby t.j. 16.062,11 Eur bola vložená do notárskej úschovy Notárskemu úradu JUDr. Kataríny Valovej, PhD. za účelom vydania ich príjmom, vydražiteľom nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby (LV č. XXX k.ú. Devičie) sa stal P. P., t.j. žalovaný III/. Trovy dražby vynaložené v súvislosti s výkonom záložného práva pre navrhovateľa predstavovali sumu 2.501,77 Eur, z toho náklady dražby predstavovali sumu 1.827,87 Eur a odmena dražobníka za vykonanie dražby bola 673,90 Eur. Faktúrou č. OF00702016 zo dňa 29.11.2016 splatnou dňa 13.12.2016 žalovaný II/ fakturoval žalovanému I/ trovy dražby vynaložené v súvislosti s výkonom záložného práva v čiastke 2.501,77 Eur, v čom boli zahrnuté i náklady na zverejnenie internetovej inzercie dražby.

30. Zo zápisnice o notárskej úschove peňazí č. N1/2017, U1/2017 zo dňa 23.01.2017 spísanej na Notárskom úrade JUDr. Kataríny Valovej, PhD., so sídlom v Bratislave, Pribinova 10 súd zistil, že do notárskej úschovy notárka prijala dňom 23.01.2017 od zložiteľa (prednostného záložného veriteľa) spoločnosti OTP Faktoring Slovensko, s.r.o., IČO: 42 730 008 peniaze vo výške 16.062,11 Eur za účelom ich vydania príjmom (ostatným záložným veriteľom, prípadne dražobníkovi alebo záložcom), za podmienok uvedených v zápisnici. Peniaze boli zložené na účet notárky uvedenej v tejto zápisnici.

31. Z Rámcovej zmluvy o vykonávaní dražieb zo dňa 16.01.2012, ktorá bola uzatvorená medzi žalovaným I/ a žalovaným II/ ako stranami tejto zmluvy súd zistil, že predmet zmluvy tvoril záväzok žalovaného II/ ako dražobníka poskytovať žalovanému I/ ako navrhovateľovi dražby služby v súlade s ustanoveniami zmluvy a ustanoveniami zmlúv o vykonávaní dražby a zmlúv o vykonávaní opakovanej dražby.

32. Faktúrou č. 172017 zo dňa 23.01.2017, ktorá sa stala splatnou dňa 06.02.2017 Notársky úrad JUDr. Kataríny Valovej, Bratislava vyúčtoval žalovanému II/ čiastku 271,14 Eur za notársky úkon - úschova peňazí č. N1/2017, keď bol v konaní predložený i doklad o úhrade tejto faktúry (č.l. 393 spisu), keď úhrada bola vykonaná dňa 06.02.2017, ďalej bol predložený v konaní doklad o poukázaní čiastky 16.062,11 Eur na účet Notárskeho úradu JUDr. Kataríny Valovej dňa 19.01.2017 (č.l. 392 spisu), tiež doklad, z ktorého vyplýva, že dňa 12.12.2016 na účet žalovaného I/ bola poukázaná čiastka 5.766,75 Eur.

33. Žalovaný I/ si prihláškou zo dňa 14.09.2017 prihlásil do konkurzu dlžníka F. L. svoju pohľadávku zo Zmluvy o hypotekárnom úvere zo dňa 19.09.2005 v celkovej výške 3.523,80 Eur ako podmienenú pohľadávku. Prihláška bola doručená správcovi konkurznej podstaty dňa 18.09.2017, keď prihláška bola adresovaná k spisovej značke 4OdK/210/2017. K prihláške bol pripojený i zoznam príloh podľa § 29 ods. 5 ZKR, okrem iného i Vyhlásenie veriteľa o účtovaní pohľadávky v účtovníctve zo dňa 12.09.2017. Z tohto vyhlásenia vyplýva, že žalovaný I/ eviduje a účtuje túto pohľadávku vo svojom účtovníctve v stave k 03.08.2017.

34. Žalovaný I/ si ďalej prihláškou zo dňa 18.09.2017 prihlásil do konkurzu dlžníka T. L. svoju pohľadávku zo Zmluvy o hypotekárnom úvere zo dňa 19.09.2005 v celkovej výške 3.525,60 Eur ako podmienenú

pohľadávku. Prihláška bola adresovaná k spisovej značke 2OdK/211/2017, keď k prihláške bol pripojený i zoznam príloh podľa § 29 ods. 5 ZKR, okrem iného i Vyhlásenie veriteľa o účtovaní pohľadávky v účtovníctve zo dňa 18.09.2017. Z tohto vyhlásenia vyplýva, že žalovaný I/ eviduje a účtuje vo svojom účtovníctve túto pohľadávku so stavom ku dňu 07.08.2017 vo vyčíslenej čiastke 3.525,60 Eur.

35. Podľa lustrácie v Registri obyvateľov SR zo dňa 02.10.2018, žalobcovia majú odo dňa 11.05.2018 evidovaný trvalý pobyt na adrese O. XXXX/XX, A..

36. Zo spisu Okresného súdu Zvolen sp.zn. 6C/185/2016 súd zistil, že v tomto konaní sa žalovaný III/ žalobou, ktorá bola podaná na súde dňa 22.12.2016 domáha voči žalobcom vypratania nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby. Konanie je uznesením súdu sp.zn. 6C/185/2016-41 zo dňa 27.03.2017 prerušené do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Zvolen pod sp.zn. 14C/6/2017. Predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 09.06.2017.

37. Z Oznámenia o pridelení bytu Mesta Krupina zo dňa 23.03.2018 súd zistil, že Mesto Krupina oznámilo žalobcovi A/, že mu bol pridelený dvojizbový nájomný byt Č.. X, na I. poschodí bytového domu na O. R. XXXX/XX V. A.. Zmluva o nájme tohto obecného bytu bola uzatvorená dňa 29.03.2018 medzi Mestským bytovým podnikom s.r.o. Krupina ako prenajímateľom a žalobcami ako nájomcami. Podľa tejto zmluvy o nájme obecného bytu prenajímateľ prenechal nájomcom predmetný byt na dobu určitú od 01.04.2018 do 31.03.2019.

38. Žalovaní I/ a II/ v konaní predložili i vzdialenosťnú mapu Obce Devičie - Mesto Bratislava (č.l. 97 spisu) ako aj doklad o cestovnom spojení Obec Devičie - Mesto Bratislava, hromadná doprava (č.l. 95-96 spisu).

39. Z výsluchu žalobkyne B/ ako strany sporu súd zistil, že so žalobcom A/ sú manželmi, manželstvo uzatvorili dňa 14.06.2005. S manželom bývajú v súčasnosti na adrese O. XXXX/XX v nájomnom byte, ktorý im bol pridelený Mestom Krupina a na ktorý majú uzatvorenú nájomnú zmluvu. V tomto byte bývajú od 01.04.2018, pretože nemohli obývať rodinný dom v Devičí, nakoľko bol odpojený od elektriny. V rodinnom dome v Devičí majú však uložené svoje veci. Žalovanému III/ rodinný dom napriek dražbe neodovzdali. Čo sa týka vyhotovenia znaleckého posudku, je pravdou, že pred dražbou odovzdali znalecký posudok ohľadne nehnuteľností, ktorý mali doma a ktorý bol vyhotovený v roku 2008. Následne im bol zaslaný k dražbe znalecký posudok, ktorý bol podkladom dražby, bol však zaslaný až po dražbe. Pod ťarchou dôkazu o doručení pripustila, že to bolo pred dražbou. Úver brali od banky na rekonštrukciu nehnuteľnosti. Úver spočiatku splácali, potom manžel zostal nezamestnaný, ona na dôchodku. Nevládali úver splácať v dohodnutých mesačných splátkach, preto sa s bankou dohodli na nižších splátkach. Tieto aj splácali. Najskôr sa dohodli na splácaní po 30,- Eur mesačne, neskôr po 60,- Eur mesačne. Oznámenie veriteľa o postúpení pohľadávky im asi bolo doručené, nevedela sa k tomu vyjadriť. Presne si už na udalosti nepamätala, pretože je to odstup 8 rokov. Starobný dôchodok poberá v sume 308,- Eur mesačne. S manželom bývajú v domácnosti sami. Potvrdila, že na rodinnom dome bolo označenie, že sa koná dražba. Mimoriadne zosplatnenie úveru zo strany banky doručené nebolo. S manželom majú dlhy, preto sa dali do konkurzu. Voči komu majú dlhy a aké, to nevedela uviesť.

40. Z výsluchu žalobcu A/ ako strany sporu súd zistil, že je tiež na starobnom dôchodku asi 7 rokov. Jeho príjmom je starobný dôchodok v sume 300,- Eur mesačne. Od apríla roku 2018 bývajú s manželkou v nájomnom byte. Znalecký posudok o cene nehnuteľnosti mu pred dražbou nebol doručený, aspoň sa mu tak zdá. Úver splátili čiastočne, koľko, to si nepamätal. Predčasné zosplatnenie úveru bankou mu doručené nebolo. Nebolo mu doručené ani oznámenie o postúpení pohľadávky. K výzvam banky sa nevedel vyjadriť, o tom, že sa bude konať dražba vedel, prišli ľudia z dražobnej spoločnosti, boli v dome. Predtým im dal znalecký posudok z roku 2008 čo mali na ocenenie nehnuteľnosti. Je pravdou, že dom vydražiteľovi doposiaľ neodovzdali.

41. Súd vo veci vykonal všetky dôkazy, ktoré navrhli vykonať strany sporu.

42. Vzhľadom k tomu, že žalobcovia v žalobe vzniesli námietku premlčania výkonu záložného práva, úlohou súdu bolo v prednostnom rade zaoberať sa touto námietkou.

43. Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

44. Podľa § 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná.

45. Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

46. Podľa § 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka, premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

47. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

48. Zmyslom inštitútu premlčania je pôsobiť na subjekty občianskoprávných vzťahov, aby v primeraných dobách uplatnili svoje práva (nároky) a zároveň zabrániť tomu, aby povinné osoby neboli po časovo neprimeranej dobe nútené splniť si svoje povinnosti.

49. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že medzi právnym predchodcom žalovaného I/ ako veriteľom na jednej strane a žalobcami ako dlžníkmi na strane druhej bola uzatvorená Zmluva o hypotekárnom úvere č. 017/4011/05HU (ďalej len „zmluva o hypotekárnom úvere“) dňa 19.09.2005. Predmetom zmluvy o hypotekárnom úvere bolo poskytnutie hypotekárneho úveru veriteľom v prospech dlžníka v sume 6.638,78 Eur za podmienok dohodnutých v zmluve o hypotekárnom úvere. Dlžníci sa zaviazali hypotekárny úver splácať v mesačných splátkach dojednaných v zmluve podľa splátkového kalendára dohodnutého v zmluve, pričom splatnosť poslednej mesačnej splátky bola dojednaná na deň 21.09.2012. Na zabezpečenie poskytnutého úveru bola medzi veriteľom a žalobcom I/ ako záložcom uzatvorená dňa 19.09.2005 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ZZ 1 k ÚZ č. 017/4011/05HU (ďalej len „záložná zmluva“). Predmetom záložného práva boli nehnuteľnosti zapísané na LV Č.. XXX pre katastrálne územie Devičie vedenom Okresným úradom Krupina, katastrálny odbor, konkrétne rodinný dom súpisné číslo XX postavený na parcele č. 218 vrátane všetkých súčastí a príslušenstva a pozemok, parcela parc.č. CKN 218, zastavané plochy a nádvorja o výmere 839 m². Napriek tomu, že zmluva o hypotekárnom úvere typovo bola uzatvorená podľa § 497 Obchodného zákonníka, podľa ktorého 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, a predstavuje tzv. absolútny obchodný záväzkový vzťah (§ 261 ods. 3 písm. d/ Obchodného zákonníka, v znení platnom a účinnom ku dňu uzatvorenia zmluvy o hypotekárnom úvere), súd nemal žiadne pochybnosti o tom, že pokiaľ ide o otázku premlčania, či už samotnej pohľadávky zo zmluvy o hypotekárnom úvere, ako i otázku premlčania výkonu záložného práva vyplývajúceho zo záložnej zmluvy, tieto treba posúdiť podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka o premlčaní, teda § 100 ods. 1, § 100 ods. 2 a § 101 Občianskeho zákonníka.

50. V tejto súvislosti treba dodať, že právna úprava v Občianskom zákonníku s účinnosťou od 01.05.2014 v zmysle novely ustanovenia § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka vykonanej Zákomom č. 102/2014 Z.z. o ochrane spotrebiteľa stanovila jednoznačne, že „na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva“. V tomto ide o zásadnú zmenu. Ide o prelom v pôsobnosti Občianskeho zákonníka vo vzťahu k Obchodnému zákonníku. Podľa tejto úpravy je treba pre zmluvné vzťahy uzatvárané spotrebiteľom, t.j. spotrebiteľské a to aj obchodné zmluvy, použiť ustanovenia Občianskeho zákonníka a nie Obchodného zákonníka. Z uvedeného plynie, že ak sa uzavrie spotrebiteľská zmluva podľa Obchodného zákonníka, tak okrem vymedzenia zmluvného typu a jeho podstatných náležitostí sa na všetky ostatné otázky vzťahuje Občiansky zákonník. Uvedené platí i pre daný prípad, pokiaľ ide

o posúdenie otázky premlčania. Ustanovenie § 52 ods. 2 3 vety Občianskeho zákonníka, sa vzťahuje aj právne vzťahy založené pred jeho účinnosťou (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 21.04.2015, sp.zn. 3MCdo 14/2014). Súd tak v uvedenej právnej veci nemal žiadne pochybnosti o tom, že zmluva o hypotekárnom úvere v spojení so zmluvou záložnou a majú charakter spotrebiteľský, jedná sa o zmluvy, ktoré uzatvára dodávateľ (banka) vo viacerých prípadoch a voči vopred neurčenému počtu spotrebiteľov, ktorí obsah zmluvy podstatným spôsobom neovplyvňujú. Zmluvné podmienky sú vopred pripravené bez možnosti ich modifikácie spotrebiteľom. Žalobcovia mali v daných zmluvných vzťahoch postavenie spotrebiteľa a veriteľ (banka) mal postavenie dodávateľa, keď podľa § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom ku dňu uzatvorenia zmluvy o hypotekárnom úvere, spotrebiteľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti a podľa § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v znení platnom a účinnom ku dňu uzatvorenia zmluvy o hypotekárnom úvere, dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Charakter zmluvných strán bol daný týmito zákonnými ustanoveniami, žalobcovia pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekonali v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti, veriteľ (banka) pri uzatvorení spotrebiteľskej zmluvy konal v rámci predmetu svojej obchodnej, či podnikateľskej činnosti.

51. Z ustanovenia § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že je potrebné rozlišovať samotné uplynutie premlčacej doby (premlčanie pohľadávky) a následky z toho plynúce. Tieto môžu nastať iba v prípade splnenia kumulatívnej podmienky, ktorou je vznesenie námietky premlčania. Premlčané právo nezaniká ani momentom uplynutia premlčacej doby a ani momentom vznesenia námietky premlčania dlžníkom. Zatiaľ čo uplynutie premlčacej samo o sebe nemá žiadne následky pre pohľadávku, jej uplynutie a vznesenie námietky premlčania dlžníkom má za následok nemožnosť priznania alebo uznania pohľadávky súdom.

52. Záložné právo je právom, ktoré nepochybne premlčaniu podlieha, pretože nejde o majetkové právo, ktoré by bolo z možnosti premlčania vylúčené. Premlčanie práva domáhať sa uspokojenia zo zálohu je upravené v § 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka a premlčacia doba tohto práva v § 101 Občianskeho zákonníka. Premlčanie záložného práva sa riadi Občianskym zákonníkom aj v prípade, ak ním bola zabezpečená pohľadávka spravujúca sa Obchodným zákonníkom. Premlčaniu podlieha záložné právo tak v trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť odo dňa, keď vzniklo právo na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky zo zálohu. Ak záložný veriteľ neuplatnil v premlčacej dobe právo na uspokojenie pohľadávky zabezpečenej z výťažku z predaja zo zálohu, má to za následok, ak sa záložca dovoľá premlčania tohto práva, že záložný veriteľ sa nemôže úspešne domôcť spežania zálohu (uspokojenia zabezpečenej pohľadávky z výťažku z predaja zálohu). Záložné právo v takomto prípade už nemôže byť naďalej spôsobilým predmetom na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky. Dovoľat' sa premlčania výkonu záložného práva môže len záložca, nie dlžník.

53. Z ustanovenia § 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka vyplýva, že záložný veriteľ môže uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď je zabezpečená pohľadávka premlčaná. To však platí iba v prípade, ak nie je zároveň premlčané aj právo záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia zo zálohu resp. v prípade, ak síce premlčané je, avšak záložca nevzniesol námietku premlčania. Pokiaľ ustanovenie § 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka predlžuje plynutie premlčacej doby práva domáhať sa uspokojenia zo zálohu tak, že ustanovuje, že záložné práva sa nepremičujú skôr, než zabezpečená pohľadávka, vychádza z toho, že je potrebné skúmať iba to, kedy plynie premlčacia doba zabezpečovanej pohľadávky, avšak nie to, či bola dlžníkom vo vzťahu k právu veriteľa domáhať sa splnenia zabezpečovanej pohľadávky aj vznesená námietka premlčania. Vznesenie námietky premlčania záložného práva je významné iba vo vzťahu k právu záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia zo zálohu, pričom je zrejmé, že túto námietku môže vzniesť iba záložca a prvý raz tak môže (úspešne) urobiť až v momente, keď uplynula premlčacia doba aj zabezpečovanej pohľadávky, nielen trojročná premlčacia doba pre premlčanie práva záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia zo zálohu. V prípade, ak tieto premlčacie doby uplynuli a záložný veriteľ nezačal s predajom zálohu a záložcom bola námietka premlčania vznesená, stráca záložný veriteľ možnosť domáhať sa (proti vôli žalobcu) uspokojenia zo zálohu, pretože jeho záložné právo je premlčané (nález Ústavného súdu SR sp.zn. IIÚS 250/2011-30 zo dňa 08.12.2011).

54. V súdenom prípade žalobcovia vzniesli v žalobe o určenie neplatnosti dražby námietku premlčania výkonu záložného práva žalovaného I/ zo záložnej zmluvy z dôvodu, že zo zmluvy o hypotekárnom úvere, napriek tomu, že splatnosť poslednej splátky úveru bola dojednaná na deň 21.09.2012 sa pohľadávka zabezpečená záložným právom stala predčasne splatná dňa 10.10.2010 po tom, čo pôvodný veriteľ (banka) predčasne zosplatnil úver vyplývajúci zo zmluvy o hypotekárnom úvere listom zo dňa 22.09.2010 č. 3377/3/122/10. Podľa ich názoru premlčacia doba na výkon záložného práva začala plynúť záložnému veriteľovi dňa 11.10.2010 a uplynula dňa 11.10.2013. Nakoľko k realizácii záložného práva došlo až 18.11.2016, tak sa realizovalo premlčané právo.

55. Vykonaným dokazovaním mal súd nesporne zistené, tak ako to vyplýva zo zmluvy o hypotekárnom úvere, že žalobcovia sa zaviazali úver poskytnutý na základe tejto zmluvy splácať v mesačných splátkach za podmienok dohodnutých v zmluve o hypotekárnom úvere s tým, že posledná splátka mala byť splatná dňa 21.09.2012. V konaní bolo nesporné medzi stranami, že žalobcovia ako dlžníci úver nesplácali riadne a včas. Pôvodný veriteľ (banka) preto listom zo dňa 22.09.2010 č. 3377/3/122/10 vyhlásil úver zo zmluvy o hypotekárnom úvere za predčasne splatný, keď vyhlásenie o predčasnej splatnosti úveru bolo žalobcom doručené dňa 30.09.2010. Pôvodný veriteľ predčasne zosplatnil úver podľa § 53 ods. 8 Občianskeho zákonníka, v znení platnom a účinnom ku dňu vykonania tohto úkonu, podľa ktorého, ak ide o plnenie zo spotrebiteľskej zmluvy, ktoré sa má vykonať v splátkach, môže dodávateľ uplatniť právo podľa § 565 najskôr po uplynutí 3 mesiacov od omeškania so zaplatením splátky, a keď súčasne upozornil spotrebiteľa v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva. Predčasné zosplatnenie úveru pôvodným veriteľom napokon vyplýva i z Vyhlásenia navrhovateľa dražby č. 039/2016 v zmysle § 7 ods. 2 a nasledujúcich zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách zo dňa 02.09.2016, v ktorom navrhovateľ dražby, teda záložný veriteľ vyhlásil, že splatnosť pohľadávky zo zmluvy o hypotekárnom úvere nastala dňa 10.10.2010. Predčasnemu zosplatneniu úveru predchádzala výzva pôvodného veriteľa pre dlžníkov na zaplatenie záväzku zo zmluvy o hypotekárnom úvere zo dňa 10.08.2010, kde pôvodný veriteľ žalobcov informoval, že sú v omeškaní s úhradou splátok úveru, vyčíslil dlžné splátky a žiadal o ich úhradu najneskôr do 30.08.2010 s tým, že ich upozornil, že inak pristúpi k vyhláseniu úveru za predčasne splatného v zmysle § 53 ods. 8 Občianskeho zákonníka. Tiež im oznámil, že v takomto prípade následne pristúpi k realizácii zabezpečovacích prostriedkov, ktorým je predaj založenej nehnuteľnosti na dražbe, tiež k súdnemu vymáhaniu uspokojenia pohľadávky iným spôsobom.

56. Z vyššie uvedeného vyplýva, že zabezpečená pohľadávka zo zmluvy o hypotekárnom úvere sa stala v celom rozsahu predčasne splatnou dňa 10.10.2010. Veriteľ sa tak mohol začať úspešne domáhať uspokojenia pohľadávky zo zmluvy o úvere v celom rozsahu odo dňa 11.10.2010, kedy začala plynúť trojročná všeobecná premlčacia doba záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia zabezpečenej pohľadávky na súde, keď v danom prípade v rovnaký deň začala plynúť i všeobecná trojročná premlčacia doba pre záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia zo zálohu, teda premlčacia doba záložného práva. Obidve tieto premlčacie doby uplynuli dňa 11.10.2013. Ako súd už dovodí z ustanovenia § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka však vyplýva, že je potrebné rozlišovať samotné uplynutie premlčacej doby (premlčanie pohľadávky) a následky z toho plynúce. Tieto môžu nastať iba v prípade splnenia kumulatívnej podmienky, ktorou je vznesenie námietky premlčania. Premlčané právo nezaniká momentom uplynutia premlčacej doby a ani momentom vznesenia námietky premlčania dlžníkom. Zatiaľ čo uplynutie premlčacej doby samo o sebe nemá žiadne následky pre pohľadávku, jej uplynutie a vznesenie námietky premlčania dlžníkom má za následok nemožnosť priznania alebo uznania pohľadávky súdom. Z ustanovenia § 151 ods. 2 Občianskeho zákonníka však vyplýva, že ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď je zabezpečená pohľadávka premlčaná. To znamená, že aj keď pohľadávka veriteľa zabezpečená záložným právom bola premlčaná, záložný veriteľ sa mohol uspokojiť zo zálohu, pokiaľ záložný dlžník nevzniesol námietku premlčania výkonu záložného práva, čo je základnou podmienkou zabráneniu následkov plynúcich z premlčania zabezpečovanej pohľadávky. Záložný dlžník sa môže brániť proti právu záložného veriteľa na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky z výťažku predaja zálohy zákonnou formou, prostredníctvom procesnej žaloby v rámci ktorej sa domáha premlčania záložného práva napríklad aj podaním žaloby o určenie, že tu záložné právo nie je (rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp.zn. 21Cdo 2185/2009 zo dňa 21.12.2010). Z ustanovenia § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka však vyplýva, že dovoliť sa premlčania môže záložca najneskôr v deň konania dražby, čo bolo v súdenom prípade dňa 18.11.2016. Je to dôsledok toho, že vznesenie námietky premlčania môže zabrániť vykonaniu záložného práva, teda práva záložného veriteľa uspokojiť sa zo

zálohu predajom na dobrovoľnej dražbe. Po tom, čo sa však právo vykonalo, ako to bolo v súdnom prípade dňa 18.11.2016 na dražbe, námietku premlčania výkonu záložného práva už nemožno úspešne uplatniť na súde. Žalobcovia uplatnili námietku premlčania až po výkone záložného práva, preto takto vznesená námietka premlčania nemôže vyvolať žiadne právne následky. Z uvedených dôvodov sa súd stotožnil s obranou žalovaných v konaní, že žalobcovia sa už nemôžu úspešne dovolať premlčania výkonu záložného práva záložným veriteľom, keďže právo už bolo vykonané (rozsudok Krajského súdu Košice sp.zn. 3Co/224/2013 zo dňa 27.06.2014).

57. Po vyhodnotení vznesenej námietky premlčania, keď ju súd neuznal za dôvodnú, ďalej súd v konaní posudzoval, či boli porušené žalobcami namietané zákonné podmienky vykonania dražby podľa Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“), konkrétne ustanovenie § 12 ods. 1 v spojení s § 16 ods. 6, ustanovenie § 7 ods. 2, ustanovenie § 11 ods. 1, ods. 4, ustanovenie § 17 ods. 5 písm. f/ zákona o dobrovoľných dražbách.

58. Podľa § 21 ods. 2 prvá veta 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.

59. Podľa § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

60. 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).

61. Podľa § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.

62. Podľa § 11 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli v časti určenej pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

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

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

65. Podľa § 17 ods. 5 písm. f/ zákona o dobrovoľných dražbách, v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe, ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, správcovi dane príslušnému podľa miesta trvalého pobytu alebo miesta podnikania vlastníka nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti, ak je vlastníkom fyzickou osobou, alebo podľa sídla vlastníka, ak je vlastníkom právnickou osobou, a správcovi dane, v ktorého obvode sa nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť nachádza.

66. Podľa § 17 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.

67. Podľa § 17 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách, ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 16 550 eur, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. Oznámenie o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku.

68. Podľa § 17 ods. 5 písm. b/ zákona o dobrovoľných dražbách, v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe i osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby záložné alebo iné právo zapísané v katastri nehnuteľností, v Notárskom centrálnom registri záložných práv, v evidencii podľa osobitných zákonov alebo v listinách osvedčujúcich vlastnícke právo k predmetu dražby a nevyhnutných na nakladanie s ním.

69. Vyššie uvedené citácie zákona sú súdom uvedené v znení platnom a účinnom ku dňu konania dražby, ktorá bola konaná dňa 18.11.2016.

70. Dražbou je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie (§ 2 písm. a/ zákona o dobrovoľných dražbách). Účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené týmto zákonom (§ 5 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách). Dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti (§ 6 ods. 1 veta prvá zákona o dobrovoľných dražbách). Navrhovateľom dražby je vlastníkom predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo, alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona (§ 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách). Príklepom je úkon licitátora spočívajúci v klepnutí kladivkom, čím dochádza za ustanovených podmienok k prechodu vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby (§ 2 písm. f/ zákona o dobrovoľných dražbách). Udelením príklepu je dražba ukončená (§ 20 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách). Vydražiteľom je účastník dražby, ktorému bol udelený príklep (§ 2 písm. g/ zákona o dobrovoľných dražbách). Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu (§ 27 ods. 1 veta prvá zákona o dobrovoľných dražbách). V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby.

71. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že dražba rodinného domu s pozemkom v katastrálnom území Devičie zapísanom na E. Č.. XXX sa realizovala za účelom splnenia záväzku zo zmluvy o hypotekárnom úvere, ktorá bola uzatvorená dňa 19.09.2005 a zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 19.09.2005, ktorým bolo zabezpečené splnenie pohľadávky zo zmluvy o hypotekárnom úvere. Za týmto účelom sa konala dražba dňa 18.11.2016, ktorá bola ukončená udelením príklepu. Vydražiteľom sa stal žalovaný III/, ktorý riadne uhradil cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, preto na neho prešlo vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, ktoré tvorili predmet dražby udelením príklepu. V posudzovanom prípade nešlo o opakovanú dražbu ale o prvú dražbu.

72. Pokiaľ žalobcovia namietali, že dražba je neplatná, pretože pri vykonaní dražby došlo k porušeniu § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, pretože z podkladov, na základe ktorých sa dobrovoľná dražba

uskutočnila nevyplýva výška pohľadávky, jej splatnosť a v neposlednom rade aj pravosť, ich námietka nie je dôvodná. Z ustanovenia § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že 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 ustanovenia (§ 16 ods. 3). Z ustanovenia § 16 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že ak navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať ďalej dôvod konania dražby a meno, priezvisko, trvalý pobyt vlastníka predmetu dražby, ak je fyzickou osobou; ak je vlastníkom predmetu dražby právnická osoba, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať názov alebo obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo, ak je pridelené. V súdenom prípade navrhovateľom dražby bol záložný veriteľ. Tento v zmysle § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách písomne vyhlásil Vyhlásením č. 039/2016 zo dňa 02.09.2016 pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa zákona o dobrovoľných dražbách. Žalovaní I/ a II/ predmetné vyhlásenie v konaní predložili. Z tohto vyhlásenia vyplýva, že právnym dôvodom pohľadávky pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva je zmluva o hypotekárnom úvere č. 017/4011/05HU zo dňa 19.09.2005, ktorá bola uzatvorená medzi OTP Banka Slovensko, ktorá bola pôvodným veriteľom a žalobcami v postavení dlžníkov. Vyhlásenie obsahuje aj označenie plnenia podľa zmluvy o hypotekárnom úvere, ktorým bol úver v čiastke 6.638,78 Eur (200.000,- Sk). Vyhlásenie obsahuje aj dátum splatnosti pohľadávky dňa 10.10.2010, tiež vyčíslenie pohľadávky na čiastku 3.369,47 Eur z toho na istine 3.248,55 Eur a na úrokoch z omeškania 120,92 Eur. Z vyhlásenia tiež vyplýva, že výška pohľadávky sa bude zvyšovať o úroky z omeškania vo výške 5 % ročne. Záložný veriteľ tu súčasne ďalej vyhlásil, že pohľadávka s príslušenstvom pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva je pravá a splatná. Napokon žalobcovia museli mať vedomosť o splatnosti pohľadávky zo zmluvy o hypotekárnom úvere aj z výzvy č. 3377/3/122/10 zo dňa 22.09.2010 o predčasnej splatnosti pohľadávky, o právnom dôvode pohľadávky, ako aj o výške pohľadávky, keď táto výzva bola žalobcom ako dlžníkom riadne doručená dňa 30.09.2010. Výška pohľadávky, pre ktorú sa navrhol výkon záložného práva bola nad zákonný limit vyplývajúci z § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000,- Eur. Žalobcovia nepochybne finančné prostriedky prevzali, túto skutočnosť v konaní nerozporovali, ani nerozporovali skutočnosť, že podmienky splácania zmluvy o hypotekárnom úvere neplnili a záväzok splácať úver v dohodnutých mesačných splátkach neplnili riadne a včas. Zo žiadneho dôkazu vykonaného v súdnom konaní nevyplýva, že by predmetná dražba bola čo len čiastočne vykonaná pre vymoženie pohľadávky vo vyššej sume, než bola zabezpečená záložným právom. Žalobcovia na svoje tvrdenie o tom, že navrhovateľ dražby, teda že žalovaný I/ urobil nepravdivé vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, neuviedli na vykonanie žiadne dôkazy. Neobstojí ani ich tvrdenie, že navrhovateľ dražby toto vyhlásenie neurobil, pretože toto vyhlásenie navrhovateľa dražby vyplýva už z uvedeného dôkazu. Žalobcovia v konaní neuviedli žiadne skutočnosti, z ktorých by pre súd vyplynulo, že by ustálenie výšky pohľadávky vo vyhlásení navrhovateľa dražby bolo v rozpore so zmluvou o hypotekárnom úvere. V súlade s právnym názorom žalovaných, že aj za predpokladu, že by predmetná dražba bola čiastočne vykonaná pre vymoženie pohľadávky vo vyššej sume, než bola zabezpečená záložným právom (čo ale v súdenom prípade nebolo), nie je to dôvodom na vyslovenie neplatnosti dražby, nakoľko nejde o porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Súd v tejto súvislosti poukazuje aj na § 13a ods. 2 a § 17 ods. 9 zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré zákonné ustanovenia sledujú posilnenie ochrany dlžníka, ktorý má záujem odvrátiť dražbu splnením dlhu. Jeho cieľom je zosúladiť predstavy dlžníka ako vlastníka predmetu dražby o výške dlhu za účelom prípadného upustenia od dražby. Cieľom nie je zvýhodňovať dlžníka poskytovaním mu výpočtu pohľadávky s príslušenstvom, ale zabrániť dražbe za stavu, že dlžník má skutočne záujem splniť dlh a s veriteľom sa rozchádza vo výške aktuálneho stavu pohľadávky a jej príslušenstva. Pokiaľ dlžník nesúhlasí s oznámenou výškou stavu pohľadávky, prípadne jej príslušenstva má iba dve možnosti, buď navrhnúť nariadenie predbežného opatrenia, aby sa navrhovateľovi dražby uložilo nenakladať s predmetom dražby, alebo zaplatiť oznámenú sumu ako tvrdený aktuálny stav pohľadávky s príslušenstvom a následne postupom podľa § 451 Občianskeho zákonníka uplatniť si voči navrhovateľovi dražby právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, prípadne aj právo na náhradu škody. V danej veci žalobcovia nepreukázali, že by mali skutočný záujem dražbu splnením dlhu odvrátiť, hoci mali vedomosť o výške splatného dlhu, a ďalej že by žalovaní I/ a II/ konali v rozpore s týmto ich skutočným záujmom. Súd opakovane zdôrazňuje, že v súdnej veci žalobcovia neprodukovali žiadne dôkazy, z ktorých by malo vyplývať, že navrhovateľ dražby urobil nepravdivé vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky.

73. Žalobcovia v žalobe ďalej namietali, že hodnota predmetu dražby určená znaleckým posudkom č. 193/2016 znalca Ing. Františka Orsága je v príkrom rozpore s hodnotou nehnuteľností, ktoré tvorili predmet dražby, keď v tejto súvislosti poukázali na znalecký posudok č. 277/2008 znalca Ing. Petra Puškára. Znalecký posudok Ing. Františka Orsága č. 193/2016 určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby sumou 22.100,- Eur, znalecký posudok znalca Ing. Petra Puškára č. 277/2008 určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby, a ktorý bol vypracovaný v minulosti za účelom zriadenia záložného práva v prospech právneho predchodcu žalovaného I/ v sume 39.832,70 Eur. Tiež namietali faktické vady znaleckého posudku č. 193/2016 znalca Ing. Františka Orsága.

74. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že dražobník - žalovaný II/ mal pre realizáciu dražby k dispozícii znalecký posudok znalca Ing. Františka Orsága č. 193/2016, ktorým bola určená všeobecná hodnota nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby na sumu 22.100,- Eur. Znalecký posudok bol vyhotovený dňa 10.10.2016. Táto skutočnosť nebola medzi stranami sporná a vyplýva tiež z listinných dôkazov, ktoré boli predložené žalovanými I/ a II/ v konaní. Vyplýva tiež z Oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. 039/2016 zo dňa 11.10.2016, kde v bode 3. je uvedené pokiaľ ide o spôsob stanovenia ceny predmetu dražby, že týmto je znalecký posudok č. 193/2016 znalca Ing. Františka Orsága zo dňa 10.10.2016, pričom všeobecná cena predmetu odhadu, teda nehnuteľností bola zistená podľa tohto znaleckého posudku sumou 22.100,- Eur, keď z bodu 4. tohto oznámenia vyplýva i najnižšie podanie a minimálne príhodnotenie, najnižšie podanie v čiastke 22.100,- Eur, minimálne príhodnotenie 1.000,- Eur. Odhadnutá cena predmetu dražby na sumu 22.100,- Eur bola zaevidovaná i v Notárskom centrálnom registri dražieb (NCRdr), tak ako to vyplýva z potvrdenia o registrácii údajov a uverejnení listiny v tomto registri pod sp.zn. N1023/2016 dňa 14.10.2016, ktoré potvrdenie bolo vyhotovené JUDr. Katarínou Valovou, notárkou v Bratislave. O zverejnení svedčí záznam pod sp.zn. NCRdr sp.zn. 6634/2016 zo dňa 14.10.2016. Oznámenie o dobrovoľnej dražbe bolo zverejnené i v Obchodnom vestníku č. 201/2016 dňa 19.10.2016 podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, keď i v Obchodnom vestníku bola zverejnená cena predmetu dražby 22.100,- Eur v zmysle znaleckého posudku Ing. Františka Orsága č. 193/2016 zo dňa 10.10.2016.

75. Z ustanovenia § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, vyplýva povinnosť dražobníka zaistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Z tohto zákonného ustanovenia ďalej vyplýva, že znalecký posudok nesmie byť v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov. V súdnom prípade znalecký posudok bol vyhotovený dňa 10.10.2016, dražba sa uskutočnila dňa 18.11.2016, teda znalecký posudok, ktorý ohodnocoval predmet dražby a stanovoval všeobecnú hodnotu predmetu dražby v čase konania dražby nebol starší ako 6 mesiacov. Ďalej z ustanovenia § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. V súdnej veci aj táto zákonná podmienka bola naplnená. Dražobník, teda žalovaný II/ v konaní preukázal, že znalecký posudok č. 193/2016 bol riadne doručený vlastníkom predmetu dražby, teda žalobcom. Obidvom bol znalecký posudok doručený 12.10.2016 ako vyplýva z pripojených doručeníek. Napokon z ustanovenia § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že vlastník predmetu dražby je oprávnený do 10-tich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Žalobcovia v konaní netvrdili, a ani nenamietali tvrdenie dražobníka, že voči doručenému znaleckému posudku žiadne námietky nevzniesli. Napokon žalobcovia túto skutočnosť potvrdili pri svojom výsluchu. Z uvedeného vyplýva, že pokiaľ žalobcovia mali námietky voči ohodnoteniu predmetu dražby mali zákonom poskytnutú možnosť vyplývajúcu z § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách ju namietajú. Túto zákonnú možnosť nevyužili, a tak podľa názoru súdu už nemôžu zhojiť svoju nečinnosť márnym uplynutím lehoty na vyžiadanie vypracovania kontrolného znaleckého posudku tým, že v tejto súvislosti poukazujú na neplatnosť dobrovoľnej dražby spočívajúcu v dôvode, ktorým je nesprávny znalecký posudok. Navyše žalobcovia nesprávnosť znaleckého posudku v konaní opierali o porovnanie so znaleckým posudkom č. 277/2008 znalca Ing. Petra Puškára, ktorý bol však vyhotovený dňa 27.10.2008 teda 8 rokov pred uskutočnením dražby, pričom zákon o dobrovoľných dražbách jednoznačne určuje, že podkladom môže byť znalecký posudok nie starší ako 6 mesiacov pred konaním dražby. Je síce pravdou, že znaleckým posudkom č. 277/2008 bola určená všeobecná hodnota nehnuteľností na sumu 39.832,70 Eur, avšak žalobcovia len poukázaním na rozdielnú všeobecnú hodnotu predmetu dražby podľa týchto dvoch znaleckých posudkov bez ďalších dôkazov nespochybnili závery znaleckého posudku, ktorý bol použitý pri dražbe. K prípadným rozdielom medzi všeobecnou

hodnotou nehnuteľností podľa týchto dvoch znaleckých posudkov je v súlade s obranou žalovaných I/ a II/ treba uviesť, že nehnuteľnosti v priebehu času podliehajú viacerým poveternostným, fyzikálnym a chemickým a iným vplyvom, dochádza aj k ich opotrebovaniu, a pokiaľ nie sú v riadnej údržbe, je predpoklad, že ich cena klesá. Ďalším faktorom ovplyvňujúcim cenu nehnuteľností sú i charakteristiky a infraštruktúra okolitého priľahlého prostredia a obce kde sa nehnuteľnosti nachádzajú. Žalobcovia v konaní nepreukázali žiadnym spôsobom, že by od vypracovania znaleckého posudku č. 277/2008 zo dňa 21.10.2008 zhodnocovali nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom dražby, a ktorých údržbu a opravu od roku 2008 tvrdili v žalobe. K rozdielnosti ceny treba tiež uviesť, že znalecký posudok č. 193/2016 vychádza aj z analýzy prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, ktorým bolo záložné právo v prospech OTP banka. Zo skoršieho znaleckého posudku nevyplýva, či znalcom bolo zohľadnené toto riziko. Najnižšie podanie pre účely dobrovoľnej dražby bolo určené v súlade s ustanovením § 16 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z., o dobrovoľných dražbách na sumu 22.100,- Eur a predmet dražby bol vydražený za sumu 22.100,- Eur, tak ako vyplynulo z vykonaného dokazovania. Z notárskej zápisnice, ktorou bol osvedčený priebeh dobrovoľnej dražby zo dňa 18.11.2016 N1175/2016, Nz44926/2016, NCRIs 45935/2016 spísanej JUDr. Zuzanou Vrtíkovou, notárskou kandidátkou poverenou JUDr. Katarínou Valovou, notárkou so sídlom v Bratislave, tiež vyplýva, že odhadnutá cena predmetu dobrovoľnej dražby bola 22.100,- Eur, teda v zmysle znaleckého posudku č. 193/2016 znalca Ing. Františka Orsága, najnižšie podanie bolo určené tiež na sumu 22.100,- Eur, pričom cena dosiahnutá vydražením bola tiež 22.100,- Eur, pričom vydražiteľom sa stal žalovaný III/, ktorý urobil po otvorení dobrovoľnej dražby podanie na čiastku 22.100,- Eur. Z ustanovenia § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 3 hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a ak ide v poradí o prvú dražbu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 90 % hodnoty predmetu dražby, ktorým je byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch, ak ide v poradí o prvú dražbu, nižšie ako 80 % hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. Nakoľko v súdenom prípade najnižšie podanie bolo určené na čiastku 22.100,- Eur, čo bola aj všeobecná hodnota predmetu dražby určená znaleckým posudkom, nedošlo k porušeniu ani ustanovenia § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách. Tvrdenia žalobcov, že nehnuteľnosti boli vydražené za neprímerane nízku cenu v konaní neboli preukázané. Z výsluchu žalobcov vyplynulo, že ohliadka predmetu dražby pred vypracovaním znaleckého posudku č. 193/2016 sa uskutočnila, dokonca žalobcovia v konaní potvrdili, že pri tejto ohliadke odovzdali zúčastneným na ohliadke znalecký posudok č. 277/2008, teda dražobník mal nepochybne pred podaním znaleckého posudku, ktorý zabezpečil v rámci dražby k dispozícii znalecký posudok č. 277/2008 na porovnanie so súčasnou všeobecnou hodnotou predmetu dražby. Z obsahu znaleckého posudku č. 193/2016 vyplýva, že znalecký posudok bol vypracovaný osobou oprávnenou na ohodnotenie predmetu dražby, keď bol vyhotovený znalcom Ing. Františkom Orságom, ktorý je ako znalec zapísaný v príslušnom odbore a v príslušnom odvetví pre podanie znaleckého posudku, nepochybne tento je oprávnený na výkon expertíznej činnosti v odbore stavebníctvo, v odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, predmet dražby bol v znaleckom posudku presne identifikovaný, znalec znalecký posudok vypracoval v súlade s platnými právnymi predpismi, ktorými sú Vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a za použitia aktuálnych Indexov cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ, spracované pomocou pomeru Indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, ako i odbornou verejnosťou akceptovanej metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, keď na ohodnotenie použil metódu polohovej diferenciácie ako najvhodnejšiu metódu, ktorá nie je odlišná od tej, ktorá bola použitá pri vypracovávaní znaleckého posudku č. 277/2008 Ing. Petra Puškára. Na základe týchto skutočností mal súd za to, že dražobník splnil všetky povinnosti vyplývajúce z § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, keď z tohto dôvodu potom žalobcovia nedôvodne namietali neplatnosť dražby. Neplatnosť dražby podľa názoru súdu nemôžu zakladať ani faktické prípadné chyby znaleckého posudku, na ktoré poukazovali žalobcovia v žalobe. Z ustanovenia § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom. Povinnosť zabezpečiť tento znalecký posudok zákon ukladá dražobníkovi. Nie je však povinnosťou dražobníka zistiť ohodnotenie predmetu dražby, dražobník je len povinný, ak ide o nehnuteľnosť, zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby znaleckým posudkom. Dražobník totiž nie je osobou odborne spôsobilou, aby sám vykonal ohodnotenie ceny predmetu dražby, alebo aby sám prehodnocoval správnosť ohodnotenia znalca. Zistiť hodnotu

predmetu dražby je vždy povolaný znalec z príslušného odboru a odvetvia a z jeho posudku potom navrhovateľ dražby a dražobník vychádzajú. Preto ak dražobník pre účely dražby riadne zabezpečí ohodnotenie nehnuteľnosti posudkom znalca z príslušného odboru a odvetvia, a tento znalecký posudok v deň konania dražby nie je starší ako 6 mesiacov, dražobník si tým splnil všetky svoje povinnosti, ktoré mu v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby ukladá § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. V súdnej veci dražobník si túto povinnosť splnil, napokon aj faktické vady znaleckého posudku mohli vlastníci predmetu dražby namietat' v zákonom ustanovenej lehote a zákonným spôsobom v zmysle § 12 ods. 4 a ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, ktorú zákonnú možnosť tak ako vyplynulo z vykonaného dokazovania nevyužili. Námietka žalobcov, že znalecký posudok, ktorý bol použitý v dražbe obsahuje faktické vady za preukázania tohto tvrdenia, môže zakladať len nárok žalobcov na náhradu škody, ktorá im vznikla následkom tvrdeného „nesprávneho“ posudku znalca, ktorým ohodnotil ich nehnuteľnosti pre účely dražby. Ak tento znalec zavinene porušil svoje povinnosti pri vypracovávaní posudku o cene predmetu dražby, zodpovedá za škodu spôsobenú žalobcom. Porušenie povinnosti znalcom pri vypracovávaní znaleckého posudku, tak ako tvrdili žalovaní v konaní, pre účely ohodnotenia predmetu dražby nie je však porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, a teda ani dôvodom pre vyhlásenie neplatnosti dražby (rozsudok Krajského súdu Prešov sp.zn. 8Co/59/2013 zo dňa 28.10.2013). K tejto námietke súd ďalej dopĺňa, že ani znalecký posudok zabezpečený dražobníkom nie je priamym určením ceny predmetu dražby, pretože táto cena sa tvorí ako priesečník dopytu a ponuky priamo na dražbe. Je zrejmé, že samotná cena sa tvorí priamo na dražbe a vyjadruje aktuálnu ponuku a dopyt predmetnej nehnuteľnosti (rozsudok Krajského súdu Trenčín sp.zn. 19Co/337/2016 zo dňa 23.08.2017). Všeobecná hodnota nehnuteľností určená znaleckým posudkom v prípade dražby tak slúži iba ako orientačná hodnota pre stanovenie najnižšieho podania navrhovateľom dražby, pričom cena dosiahnutá dražbou nie je priamo závislá na všeobecnej hodnote predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, keď je to práve cena dosiahnutá vydražením, ktorá predstavuje trhovú cenu draženej nehnuteľnosti a je výsledkom dopytu a ponuky vzťahujúcich sa na dražbu. V súdnom prípade vydražiteľ vydražil nehnuteľnosti, keďže sa zúčastnil ako jediný záujemca dražby za cenu najnižšieho podania 22.100,- Eur, čo bola i všeobecná cena dražených nehnuteľností zistená znaleckým posudkom. Táto cena tak predstavuje trhovú cenu draženej nehnuteľnosti. Žiaden iný záujemca sa dražby okrem vydražiteľa nezúčastnil.

76. Zmluva o hypotekárnom úvere bola uzatvorená medzi OTP Banka Slovensko, a.s., ako veriteľom a žalobcami ako dlžníkmi dňa 19.09.2005, zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam bola uzatvorená na zabezpečenie pohľadávky z tejto zmluvy o hypotekárnom úvere dňa 19.09.2005. OTP Banka Slovensko postúpila Zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 30.07.2010 svoju pohľadávku zo zmluvy o hypotekárnom úvere na OTP Faktoring Zrt., ktorá spoločnosť úverovú pohľadávku, ktorá vznikla z právneho dôvodu poskytnutia úveru na základe zmluvy o hypotekárnom úvere postúpila na spoločnosť na OTP Faktor Slovensko s.r.o., čo je pôvodné obchodné meno OTP Faktoring Slovensko s.r.o., teda pôvodné obchodné meno žalovaného I/, ktorý v dôsledku tohto postúpenia pohľadávky nadobudol postavenie záložného veriteľa. V celom rozsahu je tak možné prijať záver v zmysle ktorého v prípade prechodu alebo prevodu (aj postúpenia) pohľadávky záložné právo prechádza na nadobúdateľa pohľadávky. Záložné právo ako právo akcesorické, sleduje pohľadávku, ktorú zabezpečuje (rozsudok NS SR zo dňa 21.03.2008 sp.zn. 1ObdoV 102/2005).

77. V prejednávanej veci súd nezistil ani porušenie ustanovenia § 17 ods. 5 písm. f/ zákona o dobrovoľných dražbách, z ktorého vyplýva, že v lehotách ustanovených v odseku 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, správcovi dane príslušnému podľa miesta trvalého pobytu alebo miesta podnikania vlastníka nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti, ak je vlastníkom fyzickou osobou, alebo podľa sídla vlastníka, ak je vlastníkom právnickou osobou, a správcovi dane, v ktorého obvode sa nehnuteľnosť, podnik, alebo jeho časť nachádza. Pokiaľ ide o doručovanie oznámenia o dražbe správcovi dane, dražobník v súlade s týmto zákonným ustanovením oznámenie o dražbe zaslal správcovi dane listom zo dňa 14.10.2016, ktorý bol doručený dňa 17.10.2016 Daňovému úradu Banská Bystrica, kontaktné miesto Krupina, ktoré podanie bolo postúpené dňa 18.10.2016 Daňovému úradu Banská Bystrica. Žalobcovia tak nepreukázali ani tento dôvod neplatnosti dražby. Uvedené platí aj ohľadne tvrdeného porušenia zákonného ustanovenia § 11 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého, ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V súdnom prípade tak ako vyplynulo z vykonaného dokazovania, dražobník Obci Devičie, kde sa dražené nehnuteľnosti nachádzali

žiadosťou zo dňa 14.10.2016 požiadal Obec Devičie v súvislosti s dražbou č. 039/2016 o zverejnenie oznámenia o dobrovoľnej dražbe na úradnej tabuli obce a zverejnenie a sprístupnenie tohto oznámenia verejnosti až do dňa konania dražby. Súčasne požiadal o zverejnenie oznámenie o dobrovoľnej dražbe prostredníctvom obecného rozhlasu. Uvedená žiadosť bola doručená Obci Devičie dňa 17.10.2016. Obec Devičie v správe pre súd zo dňa 23.10.2018 potvrdila, že oznámenie o dobrovoľnej dražbe bolo zverejnené na úradnej tabuli obce v období od 17.10.2016 do 19.11.2016. Žalovaný I/ v čase vykonania dražby ako navrhovateľ dražby bol prednostným záložným veriteľom, ktorého záložné právo bolo zapísané na E. Č.. XXX pre katastrálne územie ako prvé v poradí. Napriek tomu, že na predmetnom LV ako nasledujúce v poradí boli zapísané viaceré exekučné záložné práva, nebolo to dôvodom na nevykonanie záložného práva prednostným záložným veriteľom, teda navrhovateľom dražby, keď z ustanovenia § 151ma ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva aj ostatným záložným veriteľom, ktorí sú v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo. V oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenie zo zálohu. Nakoľko navrhovateľ dražby bol prednostným záložným veriteľom, zákonná povinnosť vyplývajúca z § 151ma Občianskeho zákonníka sa neho nevzťahovala, keďže záložné právo v jeho prospech bolo na liste vlastníctva registrované ako prvé v poradí. Súd ďalej nezistil ani žiaden dôvod, pre ktorý by mal dražobník upustiť od dražby v zmysle § 19 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách.

78. Napokon pokiaľ žalobcovia ďalej namietali, že dražba je neplatná z dôvodu porušenia § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, teda že nebola splnená podmienka miesta konania dražby, ani tento dôvod neplatnosti dobrovoľnej dražby súd nepokladal za preukázaný. Žalobcovia namietali, že dražobník, teda žalovaný II/ žiadnym spôsobom nepreukázal, prečo za miesto dražby určil práve Bratislavu, keď už z hľadiska vzdialenosti a s tým spojenou časovou stratou od Obce Devičie nemožno očakávať dostavenie sa väčšieho počtu dražiteľov z tej oblasti, v ktorej by o dražené nehnuteľnosti mohol byť najväčší záujem, t.j. z Obce Devičie a najbližšieho okolia, keď za prirodzené miesto dražby sa ponúka Mesto Krupina, v obvode ktorého sa Obec Devičie nachádza. Žalovaný II/ tým, že určil za miesto dražby Bratislavu porušil pri organizovaní dražby ustanovenie § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, za miesto konania dražby určil vzdialenejšie mesto, čím sťažil účasť dražiteľov z oblasti, v ktorej sa účasť dala očakávať a tým obmedzil účasť na dražbe a zmaril dosiahnutie vyššieho výťažku z dražby. Tento dôvod neplatnosti dražby súd vyhodnotil zo strany žalobcov ako účelový. Z ustanovenia § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Obmedzením možnosti účasti na dražbe mal zákonodarca na mysli z hľadiska určeného miesta, aby toto miesto bolo bežne dostupné účastníkom dražby, a aby im žiadnym spôsobom nebolo znemožnené dostaviť sa na túto dražbu, napríklad prekonaním nejakej prekážky týkajúcej sa uzamknutia vchodu do budovy, kde sa má dražba konať, prípade dvora. Tieto skutočnosti neboli v konaní zistené. Uvedené miesto konania dražby je dostupné dopravným prostriedkom, motorovým vozidlom, hromadným dopravným prostriedkom, keď žalovaní I/ a II/ preukázali dopravné spojenie hromadným dopravným prostriedkom priamo z Obce Devičie do miesta konania dražby, ktorým bola Bratislava. Žalobcovia v konaní žiadnym spôsobom nepreukázali, že stanovením miesta dražby na Bratislavu, došlo k obmedzeniu účasti na dražbe iným záujemcom. Súd mal za to, že určenie miesta konania dražby na Bratislavu nie je v rozpore so zákonom a každý kto mal záujem predmetnú nehnuteľnosť vydražiť mal možnosť sa predmetnej dražby zúčastniť, už aj vzhľadom k tomu, že boli splnené všetky povinnosti v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách a predmetná dražba bola riadne zverejnená cez obec, priamo v mieste, kde sa dražené nehnuteľnosti nachádzali t.j. na úradnej tabuli Obce Devičie. Okrem toho dražobník zabezpečil zverejnenie oznámenia o dražbe obsahujúceho miesto a čas konania dražby v Notárskom centrálnom registri dražieb, ktorý je prístupný na internetovej stránke Notárskej komory SR, ako aj v Obchodnom vestníku. Kto mal záujem zúčastniť sa na dražbe informáciu o mieste a čase konania dražby mohol získať z týchto informačných prostriedkov, pričom reálnu možnosť zúčastniť sa na dražbe prostredníctvom týchto informácií mali i potenciálni záujemcovia o dražené nehnuteľnosti z obce, kde sa dražená nehnuteľnosť nachádzala i z blízkeho okolia. Svedčí o tom samotný fakt, že vydražiteľom sa stal žalovaný III/, ktorý má trvalé bydlisko v Krupine, a ktorý sa zúčastnil dražby v Bratislave. Vzdialenosť Devičie - Bratislava t.j. približne 180 km v žiadnom prípade nemôže obmedzovať tak záujemcov o dražbu, zúčastniť sa na dražbe nehnuteľnosti v Bratislave, i keď sa nachádzala nehnuteľnosť v Obci Devičie. Nebola preukázaná skutočnosť, že by spojenie nebolo možné zabezpečiť hromadným dopravným prostriedkom, či už vlakom alebo autobusom, vzhľadom na

reálnu možnosť takéhoto spojenia, a vzhľadom i na to, že začiatok dražby bol určený na 11.00 hod. v piatok, ktorý bol pracovným dňom. Finančné náklady na dopravu, a teda na možnosť zúčastniť sa na dražbe pri cene nákladov za použitia hromadného dopravného prostriedku približne od 10,- do 15,- Eur nevylučujú možnosť zúčastniť sa na dražbe v Bratislave. Treba prisvedčiť žalovaným, že naopak určenie miesta dražby v malej obci, konkrétne v obci kde sa nehnuteľnosti nachádzajú, vzhľadom na možnosť ubytovacích kapacít môžu prispieť k obmedzeniu možnosti záujemcov na dražbe z dôvodov možných problémov s ubytovaním. Predmetná nehnuteľnosť, ktorá bola vydražená síce slúži na trvalé bývanie, ale nič nevylučuje, aby mohla byť využitá i na rekreačné účely. Práve možní záujemcovia z Bratislavy, kde je vyššia kúpyschopnosť obyvateľstva mohli mať záujem na účasti na dražbe a získať takúto nehnuteľnosť a na takýto účel. Úspešnosť dobrovoľnej dražby vzhľadom na cieľ, ktorý sa ňou sleduje je závislá od podmienok za akých je vykonaná. Jednou z týchto podmienok je aj dostatočná informovanosť čo najširšieho okruhu osôb o jej konaní a tiež vhodne určené miesto, aby sa dražby mohli zúčastniť všetci potenciálni záujemcovia o draženie, rovnako ako aj verejnosť. Súd v prejednávacom prípade zameral dokazovanie na všetky okolnosti súvisiace s vykonaním dobrovoľnej dražby a zabezpečením jej verejnosti a transparentnosti, ako aj na to, či bola zabezpečená dostatočná informovanosť o tejto verejnej dražbe čo najširšieho okruhu osôb o jej konaní. Opätovne zdôrazňuje, že každý kto mal záujem predmetnú nehnuteľnosť vydražiť, mal možnosť sa predmetnej dražby zúčastniť i vzhľadom k tomu, že boli splnené všetky povinnosti v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách a uvedená dražba bola riadne zverejnená. Je nevyhnutné uviesť, že zákon o dobrovoľných dražbách neuvádza žiadnu hranicu vzdialenosti miesta dražby od predmetu dražby, ktorá by automaticky spôsobila, že by došlo k porušeniu zákona. Je nevyhnutné mať za to, že nehnuteľnosti nie sú predmetom bežnej každodennej spotreby a osoby zamýšľajúce urobiť významnú investíciu ako je kúpa rodinného domu zvažujú iné kritériá určujúce mieru ich záujmu, ktorými sú predovšetkým cena nehnuteľností, ich stav, opotrebovanie, poloha, potreba opráv a ďalších investícií, lokalita, jej vybavenosť a nie miesto vykonania samotnej dobrovoľnej dražby, kde dochádza len k vzájomnej konkurencii prípadných potenciálnych záujemcov o draženie. Len samotná skutočnosť, a to väčšia vzdialenosť miesta dražby od miesta, kde sa predmet dražby nachádza ešte sama o sebe neznamená, že miesto dražby bolo určené v rozpore s § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, keď je potrebné zhodnotiť aj všetky ostatné okolnosti dražby. Predovšetkým je potrebné rozlišovať otázku dodržania princípu verejnosti a transparentnosti dražby tým, že jej konanie je oznámené, predaj predmetu je propagovaný aj v mieste, kde sa predmet dražby nachádza, ak možno predpokladať zvýšený záujem v tomto mieste. Predmetná vzdialenosť miesta konania dražby od predmetu dražby by mohla dôvodom na konštatovanie, že týmto spôsobom bola obmedzená možnosť zúčastniť sa dražby potenciálnym záujemcom o draženie, avšak len v súvislosti s tým, ak by bolo zrejme a v konaní preukázané, že by už v mieste predmetu dražby existovali prípadní potenciálni záujemcovia o draženie, teda že došlo k obmedzeniu účasti týchto potenciálnych záujemcov o dražbu, ktorí sa prípadne termínov ohliadky zúčastnili a prejavili záujem o draženie nehnuteľností. Na termíne ohliadky pred dražením sa zúčastnil jediný záujemca, a to žalovaný III/, ktorý nehnuteľnosti i vydražil. V konaní nebolo zistené, že by dražobníka kontaktoval aj nejaký iný záujemca, v konaní nebolo zistené, že by miesto konania dobrovoľnej dražby, teda Bratislava nebolo bežne dostupné iným účastníkom dražby alebo že by nebolo dostupné bežným dopravným prostriedkom a nebolo preukázané, že by akýmkoľvek iným spôsobom by bola existovala prekážka verejného vykonania dobrovoľnej dražby. Miesto a čas konania dražby boli dražobníkom zverejnené v Obchodnom vestníku č. 201/2016 vydanom dňa 19.10.2016, tiež v Notárskom centrálnom registri dražieb sp.zn. 6634/2016 dňa 14.10.2016, ako aj na webovej stránke dražobníka, keď predmet dražby bol riadne označený, a riadne bolo označené i miesto a čas vykonania dražby. Dražobník dňa 14.10.2016 zaslal oznámenie o dobrovoľnej dražbe i Obecnému úradu Devičie, keď Obec Devičie zverejnila oznámenie o dobrovoľnej dražbe na úradnej tabuli obce dňa 17.10.2016. Pri svojich záveroch súd vychádzal z rozsudku Krajského súdu Nitra sp.zn. 7Co/1016/2015 zo dňa 26.05.2015, ako aj záverov Krajského súdu Banská Bystrica uvedených v rozsudku sp.zn. 16Co/114/2015 zo dňa 25.02.2016. Zhodne s názorom žalovaných I/ a II/, pokiaľ žalobcovia poukazovali na právny názor vyslovený ohľadne miesta výkonu dražby v rozsudku Krajského súdu Prešov sp.zn. 6Co/108/2011 zo dňa 22.11.2011, súd má za to, že predmetný rozsudok rieši rozdielnu skutkovú situáciu, keď miestom konania dražby určeného dražobníkom bola vzdialená obec Čachtice hoci dražená nehnuteľnosť sa nachádzala v meste Prešov, avšak rozhodujúcou skutočnosťou bola nielen vzdialenosť miesta konania dražby od umiestnenia nehnuteľností, ktoré boli dražené, ale aj skutočnosť, že miesto konania dražby bolo určené v menšej obci na rozdiel od mesta, ako aj to, že v čase konania dražby vlastníci draženej nehnuteľnosti preukázali, že záložné právo bolo z listu vlastníctva vymazané. Ďalším dôvodom neplatnosti dražby bola tiež skutočnosť spočívajúca v uzamknutí dražobnej

miestnosti, čím bolo obmedzené účasti verejnosti na dražbe. Predmetné rozhodnutie preto nie je možné na daný prípad, kde je odlišná skutková situácia aplikovať.

79. Nakoľko súd žalobu žalobcov zamietol, rozhodol tiež o zrušení neodkladného opatrenia, ktoré bolo v predmetnej veci nariadené po začatí konania vo veci samej, a to podľa § 335 ods. 1 CSP, podľa ktorého neodkladné opatrenie nariadené po začatí konania vo veci samej súd prvej inštancie aj bez návrhu zruší rozhodnutím, ktorým žalobu odmieta alebo zamietá, alebo ktorým konanie vo veci samej zastavuje. Neodkladné opatrenie bolo nariadené súdom uznesením Okresného súdu Zvolen zo dňa 27.03.2017 sp.zn. 14C/6/2017-43 v spojení s uznesením Krajského súdu Banská Bystrica zo dňa 05.09.2017 sp.zn. 14Co/279/2017-64. Účinky tohto výroku rozsudku o zrušení neodkladného opatrenia však nastávajú až právoplatnosťou rozhodnutia súdu vo veci samej, teda právoplatnosťou rozsudku o zamietnutí žaloby o neplatnosť dražby.

80. O nároku na trovy konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

81. Podľa 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

82. V konaní boli plne úspešní žalovaní I/ až III/, preto im vznikol nárok voči žalobcom na náhradu trov konania v plnom rozsahu, t.j. v rozsahu 100 %.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení (§ 355 ods. 1, § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363, § 364 CSP).

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 CSP).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť vyhotovené v písomnej forme, podpísané a v prípade doručenia podania do prebiehajúceho konania s uvedením spisovej značky (§ 127 CSP).

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

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

- a/ sa týkajú procesných podmienok,
- b/ sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c/ má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d/ ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).