

Súd: Okresný súd Topoľčany
Spisová značka: 8C/19/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4621201281
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 02. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Krausová
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2022:4621201281.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany sudkyňou JUDr. Máriou Krausovou v právnej veci žalobcu F. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. XXX/XX, XXX XX A., občan SR, právne zastúpený: Mgr. Michal Ferčák, advokát so sídlom Bernolákova 1652/29, 955 01 Topoľčany, proti žalovaným: v 1. rade EOS KSI Slovensko s.r.o., IČO: 35 724 803 so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, právne zastúpený Remedium Legal, s.r.o. IČO: 53 255 739, so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, v 2. rade AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., IČO: 46 141 341, so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, právne zastúpený Advokátska kancelária - Marek Piršel s.r.o., IČO: 47 255 498, so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava a v 3. rade T. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom B. XX, XXX XX B., občan SR, o neplatnosť dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovaným v 1. rade, 2. rade a v 3. rade súd priznáva proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o konkrétnej sume tejto náhrady rozhodne tunajší súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia, že dobrovoľná dražba vykonaná dňa 28.04.2021 o 11:30 hod. na mieste G. F. XX, Z. XXXXX, veľká zasadačka na 1. poschodí budovy spol. MEDIAHAUS, s.r.o. v zmysle oznámenia o dražbe NCRdr: 378/2021, dražobníkom AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o., IČO: 46141341, so sídlom Kopčianska 10, Bratislava 85101, ktorej predmetom boli nehnuteľností nachádzajúcich sa okrese Topoľčany, obci A., v katastrálnom území A., zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Topoľčany, katastrálnym odborom na LV č. 1042 ako parc. registra „C“, parc.č. 1067 Záhrada o výmere 495 m², parc. registra „C“, parc. č. 1066 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 430 m² a stavba- rodinný dom so súpisným číslom 369 postavený na parc. č. 1066, a o ktorej priebehu spísal notár P. K. K., sídlo: F. X, Bratislava XXXXX Notársku zápisnicu- Osvedčenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby N 383/2021, Nz11396/2021, NCRIs 11781/2021 zo dňa 28.04.2021, je neplatná a ktorým prizná žalobcovi voči žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

1.1. Žalobu zdôvodnil tým, že dňa 28.4.2021 o 11:30 hod. sa konala dobrovoľná dražba, na ktorej predmet dražby udelením príklepu vydražil žalovaný 3). Navrhovateľom dražby bol žalovaný 1) ako údajný právny nástupca Slovenskej sporiteľne, a.s. a dražobníkom žalovaný 2). O priebehu dražby bola notárom JUDr. Tomášom Trelloom spísaná Notárska zápisnica N 383/2021, Nz 11396/2021, NCRIs 11781/2021 zo dňa 28.04.2021. Predmet dražby bol vydražený za sumu 57.500 eur, pričom po úhrade ceny bol žalovaný 3) zapísaný do katastra nehnuteľností ako vlastníak predmetu dražby. Žalobca považoval dobrovoľnú dražbu za neplatnú z dôvodov:

a) žalovaný 1) nebol oprávneným subjektom na navrhnutie vykonania predmetnej dobrovoľnej dražby. Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluvy zo dňa 25.1.2012

bol predmet dražby zaťažený záložným právom v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne, a.s. Bratislava. Týmto záložným právom bola zabezpečená pohľadávka zo Zmluvy o splátkovom úvere uzavretej dňa 25.1.2012 medzi J. L. a F. L. ako dlžníkmi a Slovenskou sporiteľňou, a.s. ako veriteľom. Z článku I bodu 1. zmluvy vyplýva, že sa jednalo o hypotekárny úver. Tento úver bol zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, čoho dôkazom je záložná zmluva zo dňa 25.1.2012. Navrhovateľom dražby mohla byť Slovenská sporiteľňa, a.s., prípadne za splnenia ďalších podmienok podľa § 92 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách iná banka oprávnená poskytovať na území SR hypotekárne úvery, nie však žalovaný 1). Pokiaľ banka postúpila pohľadávku zabezpečenú záložným právom na žalovaného 1), konala v rozpore s osobitnou právnou úpravou § 92 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a taktiež v rozpore s § 52 ods. 2 v spojení s § 525 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Postúpenie pohľadávky z banky na inú osobu ako banku zhoršuje postavenie spotrebiteľa a mení obsah postupovanej pohľadávky, keď o.i. nie je zachovaná možnosť dohľadu a dozoru Národnej banky Slovenska ako centrálnej banky. Banka je štátom autorizovaná inštitúcia, ktorej činnosť v zmysle zákona o bankách podlieha bankovému povoleniu a zároveň podlieha dohľadu Národnej banky Slovenska. Bez bankového povolenia nemôže nikto vykonávať bankovú činnosť. Žalovaný 1) ako nebankový subjekt nie je oprávnený akokoľvek disponovať s hypotekárnymi úvermi, vrátane zavŕšenia vzťahu vyplývajúceho zo zmluvných podmienok banky, keďže na túto činnosť nemá potrebné bankové povolenie. Banka navyše vôbec nemôže postúpiť svoju pohľadávku zo spotrebiteľskej zmluvy na inú osobu akou je iná banka, nakoľko takéto postúpenie by bolo absolútne neplatné pre rozpor so zákonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 52 ods. 2 a § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalovaný 1) disponuje iba povolením na poskytovanie spotrebiteľských úverov. Ponúkание alebo poskytovanie spotrebiteľských úverov a iných úverov a pôžičiek upravuje zákon č. 129/2010 Z.z.. V prejednávanej veci sa ale nejedná o úver, ktorý by sa spravoval týmto zákonom, pretože sa jedná o úver na bývanie zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti. Nakoľko žalovaný 1) nemohol platne nadobudnúť pohľadávku zabezpečenú záložným právom, nikdy sa platne nestal ani záložným veriteľom zo Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 25.1.2012 a nebol oprávneným subjektom na navrhnutie vykonania dobrovoľnej dražby.

Výkon záložného práva prebehol bez zásahu a bez kontroly zo strany súdu, záložné právo nevykonával pôvodný záložný veriteľ, ale tretia osoba. Priamo so žalovaným 1) žalobca dobrovoľne do žiadneho zmluvného vzťahu nevstúpil, ani žalovanému 1) nikdy neudelil súhlas na predaj predmetných nehnuteľností prostredníctvom dobrovoľnej dražby.

b) dňa 28.4.2021 sa na miesto konania dobrovoľnej dražby dostavil splnomocnený zástupca žalobcu, pán P. X., s ktorým dražobník konal iba ako s verejnosťou a ktorého námietky proti dobrovoľnej dražbe neboli brané do úvahy, ani zaznamenané v Notárskej zápisnici. Dražobník pritom mal vedomosť o tom, že vo veci dobrovoľnej dražby si žalobca za svojho splnomocneného zástupcu zvolil pána P. X. a s tým pôvodne aj konal, čoho dôkazom je vyjadrenie dražobníka zo dňa 29.10.2020. Splnomocnený zástupca žalobcu namietal premičanie výkonu záložného práva, výšku ohodnotenia predmetu dražby, konanie dobrovoľnej dražby počas núdzového stavu a jej konanie napriek tomu, že listom zo dňa 8.1.2021 dražobník od dražby upustil. Žiadna z týchto námietok nie je v rozpore s ustanovením § 24 ods. 2 písm. h) zákona o dobrovoľných dražbách zaznamenaná v Notárskej zápisnici.

c) v prípade, ak dochádza k dražbe nehnuteľnosti vo vlastníctve inej osoby ako navrhovateľa dražby, nepochybne dochádza k vážnemu stretu záujmov navrhovateľa dražby a záložcu. Z povahy právneho inštitútu dobrovoľnej dražby vyplýva, že tento predstavuje zásadný zásah do ústavou garantovaných vlastníckych práv žalobcu, preto je zo strany dražobníka v záujme ochrany týchto práv nevyhnutné konať pri vykonávaní dobrovoľnej tak, aby eliminoval akékoľvek pochybnosti o tom, či je dobrovoľná dražba vykonávaná zákonne, nezávisle a nestranne. Základným dokumentom, ktorý zákonnosť dobrovoľnej dražby osvedčuje, a ktorý je následne jedným z podkladov pre zápis zmeny v osobe vlastníka do katastra nehnuteľností, je Notárska zápisnica. Žalobca mal za to, že obsah Notárskej zápisnice odporuje Notárskemu poriadku. Predovšetkým namietal, že z Notárskej zápisnice nie je zrejmé, akým spôsobom mal notár za preukázané, že JUDr. Jana Živická ako licitátor spĺňa podmienky vyžadované § 9 zákona o dobrovoľných dražbách a či tieto podmienky vôbec splnila. Ďalej namietal, že účastníci dražby boli v Notárskej zápisnici označení len číslami 1 až 4. Iba v závere Notárskej zápisnice je účastník 1 v pozícii vydražiteľa identifikovaný ako žalovaný 3). Z obsahu Notárskej zápisnice nie je možné zistiť, kto okrem žalovaného 3) bol účastníkom dražby. Z Notárskej zápisnice tiež nevyplýva, akým spôsobom účastníci dražby notárovi preukázali splnenie podmienok ich účasti na dražbe vyžadovaných § 5 zákona o dobrovoľných dražbách, či vôbec účastníci dražby tieto podľa § 4 zákona o dobrovoľných dražbách osoby a veci musia byť označované spôsobom vylučujúcim ich zámenu. Nikde v Notárskej zápisnici nie je priamo uvedená ani prítomnosť splnomocneného zástupcu žalobcu, pána P. X.. V Notárskej zápisnici nie je uvedené ani to, kedy a či vôbec bolo oznámenie o dražbe zaslané ministerstvu na zverejnenie

v Obchodnom vestníku (§ 17 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách). Dodatok č. 1 k oznámeniu o dražbe bol v notárskom centrálnom registri zverejnený až v deň konania dobrovoľnej dražby. Notár tak osvedčil vykonanie a priebeh dobrovoľnej dražby ako inej právne významnej skutočnosti, ktorá má byť dôvodom zmeny v osobe vlastníka predmetu dražby, pritom z obsahu Notárskej zápisnice nemožno zistiť, či viaceré základné zákonné podmienky konania dražby boli vôbec splnené.

d) Podľa § 17 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách rovnopis oznámenia o dražbe uložený u dražobníka musí byť podpísaný navrhovateľom dražby; podpis navrhovateľa dražby musí byť úradne osvedčený. V prípade účasti notára na dražbe je rovnopis oznámenia o dražbe prílohou osvedčeného odpisu notárskej zápisnice. K osvedčenému odpisu Notárskej zápisnice doručenej žalobcovi boli pripojené iba úradne osvedčené (vidimované) fotokópie oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. 008/2021 zo dňa 24.3.2021 a Dodatku č. 1 zo dňa 27.4.2021, čo odporuje § 17 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách.

e) Ohodnotenie predmetu dražby nebolo vykonané v súlade s § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Suma 53.300 eur je neprímerane nízka a nezodpovedá všeobecnej hodnote nehnuteľností v mieste a čase konania dražby. Už znalkyňa Ing. Lucia Mangulová vo vyjadrení zo dňa 26.10.2020 uviedla, že všeobecnú hodnotu predmetu dražby určovala s prihliadnutím na práva tretích osôb „čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť“. Takýto postup ale odporuje § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého sú relevantné len závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú. V spornej dražbe ale bolo záložné právo zapísané ako tzv. prednostné, t.j. všetky záložné práva viaznuce na predmete dražby by v dôsledku úspešnej dobrovoľnej dražby zanikli. Ďalej mala znalkyňa prihliadať na to, že „budúci vydražiteľ nehnuteľnosti môže mať ďalšie náklady spojené s jej vypratáním...“, čo je iba hypotetické, ničím nepreukázané vyjadrenie. Z jej znaleckého posudku podľa informácií žalobcu následne vychádzal aj znalec Ing. Róbert Hirsch pri spracovaní znaleckého posudku č. 102/2020 zo dňa 28.10.2020.

f) Listom dražobníka zo dňa 8.1.2021 došlo k upusteniu od dobrovoľnej dražby z dôvodu podľa § 19 ods. 1 písm. a) zákona o dobrovoľných dražbách. Keďže došlo k upusteniu od dražby, pre zákonné pokračovanie v dražbe bolo potrebné dodržať všetky ďalšie procesné náležitosti organizácie dražby, tak ako ich stanovuje zákon o dobrovoľných dražbách. To znamená, že museli byť opätovne splnené všetky podmienky pre vykonanie dražby, vrátane uzavretia zmluvy o vykonaní dražby medzi navrhovateľom a dražobníkom, vrátane vydania dražobnej vyhlášky a zabezpečenia ďalších listinných podkladov, aktuálne ohodnotenie predmetu dražby znalcom nevynímajúc, čo sa v predmetnej veci nestalo.

g) Dražobník pokračoval vo vykonávaní záložného práva napriek žalobcom vznesenej námietke premlčania jeho výkonu, pričom sa touto námietkou nijako nevysporiadal.

2. Žalovaný 1) sa k žalobe vyjadril

2.1. vo vyjadrení zo dňa 15.06.2021 nesúhlasil s tvrdením žalobcu, v zmysle ktorého banka nie je oprávnená za žiadnych okolností postúpiť pohľadávku tretiemu subjektu, ktorý nie je bankou nakoľko zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov výslovne takéto postúpenie umožňuje za splnenia zákonom stanovených podmienok v zmysle ust. § 92 ods. 8 ZoB. Na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok č. 0227/2020/CE zo dňa 24.03.2020 uzatvorenej medzi postupcom Slovenská sporiteľňa, a.s. a žalobcom, postúpil postupca na žalobcu pohľadávku voči dlžníkovi a žalobcovi. V súvislosti s podmienkami vyžadovanými uvedeným ustanovením poukázal na to, že dlžník bol v čase postúpenia pohľadávky v omeškaní so splnením čo len časti svojho peňažného záväzku voči postupcovi nepretržite dlhšie ako 90 kalendárnych dní (dlžník bol v zmysle prílohy č. 1 k Zmluve o postúpení pohľadávok ku dňu postúpenia pohľadávky v nepretržitom omeškaní po dobu 1108 dní) a zároveň bol postupcom opakovane vyzvaný na úhradu svojho peňažného záväzku, a to výzvou zo dňa 29.06.2018, podaním zo dňa 08.11.2018 označeným ako „Oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti“ a výzvou zo dňa 17.12.2019. Mal jednoznačne za preukázané, že dlžník bol v čase postúpenia pohľadávky napriek písomnej výzve postupcu v omeškaní so splnením čo i len časti svojho peňažného záväzku voči postupcovi po dobu dlhšiu ako 90 kalendárnych dní, poukázal na ust. § 92 ods. 8 ZoB, ktoré pojednáva len o písomnej výzve banky (bez akýchkoľvek osobitých náležitostí tejto výzvy) voči svojmu klientovi, t. j. výzve banky k úhrade omeškaných splátok úveru, resp. akejkolvek časti peňažného záväzku klienta, ktorá môže byť vykonaná kedykoľvek za trvania omeškani dlžníka. Keďže zmluvné strany si navyše dojednali plnenie v splátkach, dlžník sa ocitol v omeškaní ihneď po tom, čo nezaplatil splátku v dohodnutej dobe splatnosti podľa ust. § 517 ods. 1 OZ, a teda každá z vyššie uvedených výziev je kvalifikovanou výzvou podľa ust. § 92 ods. 8 ZoB. Zastával názor, že otázku platného postúpenia pohľadávky preukázal predloženým oznámením o postúpení pohľadávky zo strany postupcu, ako aj zmluvou o postúpení pohľadávok

spolu s príslušnou časťou prílohy k zmluve o postúpení pohľadávok. Splnenie podmienok v zmysle ust. § 92 ods. 8 ZoB preukázal prílohou č.1 k zmluve o postúpení pohľadávok, platobnou históriou a výzvami postupcu. Postúpením pohľadávky sa stal veriteľom dlžníka a zároveň sa stal záložným veriteľom záložného práva k nehnuteľnosti, ktorou bola postúpená pohľadávka zabezpečená. Dňa 05.08.2016 nadobudol licenciu na poskytovanie spotrebiteľských úverov bez obmedzenia a podlieha dozoru Národnej banky Slovenska. Licenciu nadobudol pred postúpením pohľadávky. Predmetná skutočnosť vyplýva z Obchodného registra SR a rovnako je dostupná na webovej stránke Národnej banky Slovenska. Pokiaľ aj žalobca spochybňuje postavenie žalovaného 1) ako navrhovateľa dražby, uvedené tvrdenia nezaložil na žiadnych relevantných skutočnostiach, keďže ani zákonné ustanovenia, na ktoré vo svojej žalobe poukázal postúpenie pohľadávky na žalovaného 1) nevylučujú. Žalovaný 1) svoj nárok odvodzuje zo Zmluvy o splátkovom úvere č. 5023202644 zo dňa 25.01.2012. Pohľadávka z úverovej zmluvy bola zabezpečená zriadením záložného práva na nehnuteľnosť, a to Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 25.01.2012, ktorú spolu uzatvorili žalobca s postupcom. Pre nedodržanie zmluvných povinností na strane dlžníka postupca vyhlásil mimoriadnu splatnosť úveru ku dňu 07.11.2018. Je zrejmé, že najskôr dňom nasledujúcim, t.j. 08.11.2018 bolo možné pristúpiť k výkonu záložného práva. Dražba, ktorej neplatnosti sa žalobca domáhal, sa konala dňa 28.04.2021 a s ohľadom na trojročné plynutie premlčacej doby nebola zabezpečená pohľadávka žalovaného 1) z úverovej zmluvy ani v čase konania dražby premlčaná z dôvodu vyhlásenia mimoriadnej splatnosti ku dňu 07.11.2018. Z uvedeného je zrejmé, že nedošlo k premlčaniu ani samotnej pohľadávky, teda už vôbec nie je možné uvažovať o premlčaní záložného práva. Pre úplnosť poukázal aj na uznanie dlhu zo dňa 29.05.2019, ktorým dlžník, ktorého pohľadávka z úverovej zmluvy bola zabezpečená, uznal svoj záväzok voči postupcovi z úverovej zmluvy čo do právneho dôvodu a výšky, registrácia oznámenia o začatí výkonu záložného práva predstavuje samotné začatie výkonu záložného práva a ide zároveň o uplatnenie práva na príslušnom orgáne. Týmto okamihom záložný veriteľ zahájil výkon záložného práva, pričom v prípade nehnuteľnosti ide o výkonom záložného práva jej predajom na dobrovoľnej dražbe. Zároveň spochybnil, že zo strany žalobcu došlo k vznieseniu námietky premlčania pred udelením príklepu licitátora, pričom žalobca túto skutočnosť ani nepreukázal a ide len o ničím nepodložené tvrdenie. Zdôraznil, že námietka premlčania ako hmotnoprávna námietka môže byť vznesená len do udelenia príklepu na dražbe. Tzn. ak žalobca vzniesol námietku premlčania až po vydražení nehnuteľnosti, súd by na takúto námietku premlčania prihliadať nemal. Rovnako ako v otázke posúdenia námietky premlčania, aj k ostatným námietkam, ktoré mali byť údajne žalobcom, resp. jeho zástupcom vznesené priamo na dražbe, žalovaný zastával názor, že tvrdenie žalobcu sa nezakladá na pravde, keďže predmetné námietky neboli v tomto konaní predložené. Nakoľko žalobca zásadnú časť svojej argumentácie zakladá na uplatnených námietkach, zastával názor, že práve preukázanie tejto skutočnosti malo byť v záujme žalobcu. Za daných okolností ide o tvrdenie bez právnej relevancie. Pokiaľ ide o žalobcove výhrady voči znaleckému posudku, resp. hodnote nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom, je potrebné zdôrazniť, že sám žalobca nesprístupňoval nehnuteľnosť pre účel ohodnotenia nehnuteľnosti. V tomto smere sa v plnom rozsahu stotožnil s rozhodnutím Krajského súdu v Žiline uznesením č.k. 11Co/144/2019 - 171 zo dňa 17.07.2019: „Odvolací súd na rozdiel od súdu prvej inštancie konštatuje, že dobrovoľná dražba má oporu v zákonnej úprave, sleduje legitímny cieľ, ktorým je plnenie uhradzovacej funkcie zákonného záložného práva, teda ju možno považovať za primerané a legitímne opatrenie. Podľa krajského súdu neobstojí záver súdu prvej inštancie, že nebola určená cena nehnuteľností v znaleckom posudku s obhliadkou domu, keďže prvá obhliadka sa uskutočnila dňa 13.12.2017, napriek tomu, že žalobca si predmetnú výzvu prevzal 08.12.2017 a žalobca nesprístupnil nehnuteľnosti k obhliadke. Znalkyňa postupovala v zmysle § 12 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého, ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Uvedené osvedčil žalovaný 1) v rámci odvolacieho konania. Odvolací súd rovnako nezistil pochybenie zo strany žalovaného 1) pri postupe podľa § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách. Odvolací súd sa nestotožnil s názorom súdu prvej inštancie, podľa ktorého bola dražba vyhlásená nad zákonný rozsah spoluvlastníckeho práva žalobcu, nakoľko je zrejmé, že predmetom zabezpečenia boli nehnuteľnosti ako celok a samotní záložcovia vystupovali ako podieloví spoluvlastníci vo vzťahu k zálohu.“ Žalovaný 1) v ostatnej časti žaloby považoval samotnú argumentáciu žalobcu za účelovú a zavádzajúcu v snahe nájsť akékoľvek pochybenie v priebehu dražby a vzniesť v očiach súdu pochybnosť o jej platnosti;

2.2. Vo vyjadrení zo dňa 17.12.2021 k námietke žalobcu neplatnosti postúpenia pohľadávky z postupcu Slovenská sporiteľňa, a.s., na žalovaného 1) z dôvodu, že Prílohy k Zmluve o postúpení pohľadávok č. 0227/2020/CE zo dňa 24.03.2020 (ďalej len „Zmluva o postúpení“) neboli osobitne podpísané zmluvnými stranami uviedol, že žiadne zákonné ustanovenie neurčuje ako podmienku postúpenia pohľadávky

podpísanie príloh k Zmluve o postúpení. Príloha č. 1 k Zmluve o postúpení je neoddeliteľnou súčasťou samotnej Zmluvy o postúpení, pričom v samotnej Zmluve o postúpení sa už v Preambule uvádza: „Postupca má záujem postúpiť Postupníkovi Pohľadávky špecifikované v Prílohe č. 1 k Zmluve.“ Podľa čl. II. bod 2.1 Zmluvy o postúpení „Na účely výkladu tejto Zmluvy nasledujúce výrazy majú význam uvedený nižšie: Pohľadávka je každá jednotlivá pohľadávka Postupcu voči Dlžníkovi, vrátane jej príslušenstva, uvedená a špecifikovaná v Prílohe č. 1 k tejto Zmluve, ktorá vznikla z bankových činností vykonávaných Postupcom alebo v súvislosti s nimi, najmä:

a) pohľadávka Postupcu z Úverovej zmluvy;

b) pohľadávka Postupcu a jej príslušenstvo na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré vznik plnením z neplatnej Úverovej zmluvy alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol;

c) pohľadávka Postupcu a jej príslušenstvo, ktoré vznikli odstúpením alebo vypovedaním Úverovej zmluvy;

d) pohľadávka Postupcu a jej príslušenstvo, ktoré vznikli v dôsledku alebo v súvislosti so zánikom Úverovej zmluvy iným spôsobom ako splnením, odstúpením alebo vypovedaním.

Úverová zmluva je zmluva uzatvorená medzi Postupcom a Dlžníkom so všetkými jej doplnkami, dodatkami a prílohami, ktorej predmetom je poskytnutie úveru, kartového alebo iného produktu Postupcom Dlžníkovi.“ Všetky prílohy sú neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy o postúpení a teda v žiadnom prípade sa nemožno stotožniť s názorom žalobcu, že okrem samotnej zmluvy je potrebné, aby zmluvné strany podpisovali aj všetky jej prílohy. Postupca totiž svoju vôľu previesť pohľadávku voči žalobcovi na žalovaného 1) vyjadril už v samotnej Zmluve o postúpení ale navyše žalobcovi zaslal dňa 31.03.2020 Oznámenie o postúpení pohľadávky. Postupca postupoval v súlade s ust. § 92 ods. 8 ZoB a k postúpeniu pohľadávky na žalobcu došlo platne, čo aj v konaní preukázal listinnými dôkazmi. Podstatou oznámenia o postúpení pohľadávky je, že zakladá dlžníkovi - žalobcovi - povinnosť plniť postupníkovi - žalovanému 1) a tým zakladá aj jeho aktívnu vecnú legitímáciu na vymáhanie takto postúpenej pohľadávky.

2.3. Vo vyjadrení zo dňa 17.12.2021 uviedol, že všetky prílohy sú neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy o postúpení a teda v žiadnom prípade sa nemožno stotožniť s názorom žalobcu, že okrem samotnej zmluvy je potrebné, aby zmluvné strany podpisovali aj všetky jej prílohy. Uvedené závery totiž nevyplývajú zo žiadnych predpisov pričom skutočnosť, že predmetom Zmluvy o postúpení bolo aj postúpenie pohľadávky voči žalobcovi nie je medzi zmluvnými stranami Zmluvy o postúpení sporné. Postupca totiž svoju vôľu previesť pohľadávku voči žalobcovi na žalovaného 1) vyjadril už v samotnej Zmluve o postúpení ale navyše žalobcovi zaslal dňa 31.03.2020 Oznámenie o postúpení pohľadávky. Žalobca teda namietá obsah Zmluvy o postúpení napriek tomu, že nie je zmluvnou stranou tejto zmluvy, a to navyše za situácie, kedy medzi zmluvnými stranami nie je sporná žiadna skutočnosť. Poukázal aj na skutočnosť, že vo svojom predošlom vyjadrení preukázal splnenie osobitných podmienok postúpenia pohľadávky v zmysle zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej aj „ZoB“) avšak napriek splneniu všetkých predpokladov na platné postúpenie pohľadávky bol žalobca na základe Oznámenia o postúpení pohľadávky oboznámený postupcom o postúpení pohľadávky voči žalobcovi ako aj o tom, že od doručenia tohto oznámenia je povinný plniť svoj záväzok výlučne postupníkovi - žalovanému 1). Postupca postupoval v súlade s ust. § 92 ods. 8 ZoB a k postúpeniu pohľadávky na žalobcu došlo platne, čo aj v konaní preukázal listinnými dôkazmi. Účinkom oznámenia o postúpení pohľadávky je skutočnosť, že dlžník (žalobca) môže doceliť zánik záväzku plnením postupcovi, ako aj postupníkovi (bez ohľadu na platnosť, alebo neexistenciu zmluvy o postúpení pohľadávky), a to bez obavy, že by jeho plnenie predstavovalo bezdôvodné obohatenie jedného z takto domnelých veriteľov (v prípade nejasností ohľadom platnosti postúpenia pohľadávky). Oznámenie o postúpení pohľadávky vykonané postupcom tak slúži najmä na ochranu dlžníkov (v prejednávacom prípade žalobcu) - ktorí môžu doceliť zánik záväzku jeho splnením tak plnením postupcovi ako aj postupníkovi, pričom takéto plnenie nemôže byť bezdôvodným obohatením ktoréhokoľvek z domnelých veriteľov. Podstatou oznámenia o postúpení pohľadávky je, že zakladá dlžníkovi - žalobcovi - povinnosť plniť postupníkovi - žalovanému 1) a tým zakladá aj jeho aktívnu vecnú legitímáciu na vymáhanie takto postúpenej pohľadávky. Dokonca aj prípadná neplatnosť zmluvy o postúpení je výhradne vecou sporu medzi postupcom a postupníkom - ktorý však ničím neovplyvňuje povinnosť dlžníka plniť svoj záväzok - na základe oznámenia o postúpení pohľadávky vykonaného postupcom na účet postupníka - pričom takéto plnenie postupníkovi nie je bezdôvodným obohatením ani v prípade neplatnosti postúpenia pohľadávky, keďže dlžník plnil podľa ust. § 526 OZ a spôsobil tak zánik záväzku (napriek prípadnej neplatnosti postúpenia). Postupca platne postúpil pohľadávku na žalovaného 1) a Zmluva o postúpení spĺňa všetky zákonné náležitosti, pričom žalobca nie je oprávnený namietat formálne náležitosti (ktoré navyše neupravuje žiaden predpis - podpísanie prílohy) a obsah Zmluvy o postúpení, ktorej nebol

zmluvnou stranou, pričom skutočnosť, že požaduje, aby Zmluva o postúpení mala formálne náležitosti, a to podpisy zmluvných strán aj na všetkých jej prílohách je nedôvodné a účelové.

3. Žalovaný v 2. rade sa k žalobe vyjadril dňa 11.06.2021 s tým, že:

3.1. dražobník považuje tvrdenie žalobcu o neoprávnenom postavení žalovaného v I. rade ako navrhovateľa dražby za nepravdivé a nesprávne. Žalobca síce správne poukazuje na ustanovenie § 92 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, avšak opomína, že priamo ust. § 92 BankZák. uvádza, že je možné postúpiť pohľadávku vzniknutú z uzatvorenej zmluvy medzi spotrebiteľom a bankou na tretiu osobu, ktorou nie je banková inštitúcia. Zákonné ustanovenie teda nevylučuje postúpenie pohľadávky z banky na žalovaného v I. rade. K vyvráteniu nesprávnych tvrdení žalobcu je nevyhnutné upriamiť pozornosť predovšetkým na ust. § 17 ods. 1, ust. § 20 ods. 1 písm. a) a ust. § 20a ods. 1 zákona č. 129/2010 ZoSÚ v spojení s ust. § 20 ods. 6 zákona č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. S poukazom na verejne dostupný výpis z Obchodného registra k žalovanému v I. rade zo dňa 10.06.2021 zreteľne vyplýva, že žalovaný v I. rade je minimálne od 06.09.2016 držiteľom povolenia na poskytovanie spotrebiteľských úverov bez obmedzenia rozsahu poskytovania spotrebiteľských úverov podľa osobitného predpisu. Zároveň nerozporujú, že ide o spotrebiteľský úver. Na základe všetkých skutočností a zákonných ustanovení jasne vyplýva, že žalobca v I. rade je subjektom, na ktorého je možné postúpiť pohľadávku. Práve povolenie, ktoré žalobca v žalobe slovíčkom „iba“ účelovo degradoval, oprávňuje žalovaného v I. rade byť postupníkom. Žalovaný v I. rade má s poukazom na vyššie uvedenú legislatívu oprávnenie nie len odkúpiť pohľadávku pôvodného veriteľa, ktorým je banková inštitúcia, ale aj byť v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky navrhovateľom dražby.

3.2. Podľa ust. § 5 ods. 1 ZoDD je účastníkom dražby osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené ZoDD. ZoDD taxatívne (z pozitívneho aj negatívneho hľadiska) vymedzuje kto je účastníkom dražby. Účastníkom dražby je len osoba, ktorá splnila podmienky ZoDD a má záujem o predmet dražby. Osoba, ktorá sa dostavila ako vlastník, pozorovateľ, prípadne osoba sprevádzajúca účastníka dražby, často manžel, právnik a podobne, nie je účastníkom dražby a je považovaná za verejnosť. Z výkladu uvedeného zákonného ustanovenia a s poukazom na komentár k tomuto ustanoveniu je zrejmé, že dražobník nemohol inak na dražbe prizerať na p. Jána Pešťuku, len ako na verejnosť. Žalobca, resp. splnomocnená osoba žalobcu, na dražbe nevzniesla žiadne námietky voči priebehu dražby, ale nevyjadrila ani len náznak nesúhlasu s dražobným konaním, či samotnou dražbou. V prípade, ak by aj zo strany splnomocnenej osoby žalobcu došlo na dražbe k vznieseniu námietok, poukázal na ust. § 24 ods. 3 ZoDD, ktoré jasne vraví o námietkach účastníkov dražby, nie verejnosti, za ktorú sa v zmysle ZoDD považovala splnomocnená osoba žalobcu. Na základe uvedeného ustanovenia je zrejmé, že Dražobník, ako aj príslušný notár, by v takom prípade nemuseli prihliadať na námietky zo strany splnomocnenej osoby žalobcu, keďže to nie je ich zákonná povinnosť. Avšak nakoľko dražobník vykonáva dražobnú činnosť svedomito a niekoľkokrát aj nad rámec zákonných povinností, je v praxi dražobníka bežné zabezpečiť poňatie akejkoľvek vznesenej námietky na dražbe do notárskej zápisnice, teda nie len účastníka dražby. Skutočnosť, že v notárskej zápisnici sa nevyskytuje zmienka o vznesenej námietke osoby splnomocnenej žalobcom len potvrdzuje, že táto osoba žiadne námietky na dražbe nevzniesla a tvrdenia žalobcu sa nezakladajú na pravdivých skutočnostiach.

3.3. Zákonné ust. § 24. ods. 2 ZoDD taxatívne vymenúva obsah notárskej zápisnice o priebehu dobrovoľnej dražby. Medzi podmienkami obsahu sa nenachádza povinnosť notára uviesť spôsob ako alebo čím mal notár preukázať, že JUDr. Jana Živická ako licitátor spĺňa podmienky pre postavenie licitátora. Zo stanoviska Prezídia Notárskej komory Slovenskej republiky k niektorým ustanoveniam ZoDD, ktoré bolo schválené Prezídiom Notárskej komory ako Príloha č. 1 k Uzneseniu č. 310/2021 je zrejmé, že notár iba na základe požiadavky žiadateľa o vyhotovenie notárskej zápisnice môže potvrdiť totožnosť aj iných osôb, napríklad účastníkov dražby, ak s tým dotknuté osoby súhlasia. Z právneho poriadku Slovenskej republiky notárovi nevyplýva striktná povinnosť za každých okolností poňať do notárskej zápisnice identifikáciu účastníkov konania, tak ako sa mylne domnieval žalobca. Je nevyhnutné uviesť, že ani z ust. § 24 ods. 2 ZoDD, tak ako ani z iného ustanovenia ZoDD vôbec nevyplýva povinnosť notára uviesť presnú identifikáciu účastníkov dražby. Dražobník v súvislosti s ust. § 20 ods. 2 ZoDD zabezpečoval na každej dražbe osobitne zoznam účastníkov, v ktorom každý účastník uvedie svoje identifikačné údaje v rozsahu meno, priezvisko, rodné číslo, bydlisko, číslo občianskeho preukazu. Uvedený zoznam z dražby konanej dňa 28.04.2021 bol pripojený ako dôkaz. V súvislosti s dražobníkom vedeným zoznamom účastníkov je nanajvýš vhodné poukázať opäť na Prílohu, ktorá objasňuje, že je potrebné: „rozlišovať medzi osobou dražobníka a osobou notára. Ak účastník dražby dražobníkovi preukáže svoju totožnosť napr. platným preukazom totožnosti, neznamená to, že aj notárovi dobrovoľne predloží tento preukaz totožnosti. Notár potom nemôže potvrdiť totožnosť

účastníka dražby len na základe tvrdenia dražobníka o preukázaní totožnosti účastníka dražby.“ Príloha taktiež uvádza, že: „notár osvedčuje aj priebeh iných právne významných skutočností, kde rovnako nepotvrďuje totožnosť všetkých osôb na deji zúčastnených, napr. zasadnutia právnických osôb ako sú valné zhromaždenia, zhromaždenia vlastníkov poľných pozemkov a pod.“ Zastával názor, že takéto príkladmo uvedené osvedčenia aj iných právnych skutočností uviedol autor Prílohy z toho dôvodu, aby demonštroval časovú náročnosť poňatia identifikačných údajov každého účastníka zasadnutia, teda, aby poukázal na odôvodnenosť nezavedenia povinnosti notára identifikovať každého účastníka zasadnutia väčšieho rozsahu. Je nepochybné, že samotná dražba, ktorej priebeh osvedčuje notár sa s odkazom na ust. § 2 písm. a) ZoDD považuje za verejné konanie, ktorého sa zúčastňuje vopred neučený okruh osôb. V praxi nie je neobvyklé, že dražby sa zúčastní aj niekoľko desiatok osôb. Z praktického hľadiska je nevhodné a neúčelové obligatórne zaznamenávať identifikačné údaje každého účastníka do notárskej zápisnice, obzvlášť, ak takéto údaje zaznamenáva priamo dražobník na dražbe a sú tým pádom súčasťou dražobného spisu. Na základe uvedených skutočností k činnosti notára a obsahu notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby, mal za to, že žalobca sa v žalobe nezamýšľal jednak nad praktickou stránkou poňatia identifikačných údajov účastníkov dražby do notárskej zápisnice a jednak ani dôvodnosťou tejto identifikácie. Uvádzanie takýchto údajov, by vzhľadom na dražobníkom vyhotovovaný zoznam účastníkov konania bolo duplicitné. V prípade, ak žalobca má záujem vedieť kto presne sa dražby zúčastnil, je možné nahliadnuť do dražobného spisu, v ktorom sa tento zoznam účastníkov nachádza. Dôvodnosť a opodstatnenosť žalobcovej požiadavky o presnú identifikáciu účastníkov dražby v notárskej zápisnici, žalobca nijako v žalobe nepreukázal. Na základe ničím nepodložených tvrdení žalobcu, zastával názor, že žalobca sa týmto konaním len snažil klamlivo predostrieť súdu, že dražobník a notár vykonávali svoju činnosť v rozpore s legislatívou Slovenskej republiky, čo dražobník rázne odmietol. Navyše dražba je možné v súlade s ust. § 21 ods. 2 ZoDD napadnúť iba v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia ZoDD a môže ju napadnúť iba osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach. Za daných podmienok môže uvedená osoba požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Už len pre úplnosť poukázal na dôvodovú správu k ust. § 21 ods. 2 ZoDD, str. 25: „Aktívnu legitimáciu na vedenie konania o neplatnosť dražby má každá osoba, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach porušením ustanovení tohto zákona. Nepostačí akékoľvek porušenie ustanovenia zákona, ale len také, ktorým je zároveň osoba aj dotknutá na svojich právach. Nebolo zámerom predkladateľa kauzisticky vypočítavať jednotlivé prípady, kedy o relevantné poškodenie práv osoby by sa jednalo a necháva sa riešenie tejto otázky výlučne na súdnu prax.“ Žalobca namieta aj prílohu notárskej zápisnice, ktorou je oznámenie o dražbe č. 008/2021 zo dňa 24.03.2021 a Dodatok č. 1 k oznámeniu o dražbe č. 008/2021 zo dňa 27.04.2021. Žalobca v žalobe vyjadril svoj názor o nesplnení podmienky danej ust. § 17 ods. 8 ZoDD, s ktorým nie je možné sa stotožniť. ZoDD vo svojom ust. § 17 ods. 8 vraví, že prílohou notárskej zápisnice je rovnopis oznámenia o dražbe, kde rovnopisom sa myslí obsahovo identická listina. ZoDD nijako nevyklučuje možnosť pripojenia oznámenia o dražbe v jej osvedčenej podobe. Dražobník navyše dal do pozornosti, že výlučne súd a nie notár má oprávnenie na preskúmanie zákonnosti dražobného procesu. Aplikovanie všetkých úkonov, ktoré by mal podľa žalobcu notár osvedčujúci priebeh dražby vykonať a zaznamenať v notárskej zápisnici, by odporovalo ZoDD. Notár by týmto konaním prevzal na seba právomoc súdu a preskúmal by zákonnosť dražby ako takej, čo je priamo v rozpore s ust. § 21 ods. 2 ZoDD. Dražobník považoval za absurdné, aby úkony, ktoré sú dané do výučnej právomoci súdu vykonal notár v rámci, resp. pár minút pred samotnou dražbou nehnuteľnosti a navyše absolútne mimo rámca svojich zákonných oprávnení.

3.4. Dražobník v zmysle ZoDD za účelom zabezpečenia znaleckého ohodnotenia predmetu dražby vyzval vlastníka predmetu dražby, teda žalobcu, listom zo dňa 07.07.2020 k umožneniu vykonania obhliadky predmetu dražby na účely jeho ohodnotenia. Obhliadka nehnuteľnosti sa mala uskutočniť dňa 04.08.2020. Dražobník zaslal výzvu na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 10.07.2020, pričom uvedenú výzvu si žalobca riadne prevzal dňa 30.07.2020. Nehnuteľnosť napriek riadne zaslanej a doručenej výzve na sprístupnenie, nebola zo strany žalobcu sprístupnená. Na základe neumožnenia vykonania obhliadky nehnuteľnosti znalcom, znalec postupoval v zmysle ust. § 12 ods. 3 ZoDD a vypracoval znalecký posudok č. 106/2020 z dostupných údajov. Znalecký posudok č. 106/2020, ktorý bol vypracovaný znalcom Ing. Luciou Magulovou, ktorá určila hodnotu predmetu dražby na sumu 49.300,- eur bol žalobcovi zaslaný prostredníctvom pošty dňa 27.08.2020, pričom žalobca ho prevzal dňa 18.09.2020 a splnomocnená osoba žalobcu ho prevzala dňa 17.09.2020. Splnomocnená osoba žalobcu využila zákonné právo ustanovené ZoDD a podala proti znaleckému posudku č. 106/2020 námietky zo dňa 25.09.2020, v ktorých namietala, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola veľmi podhodnotená a v súčasnej dobe sa pohybuje tržná cena podobných domov okolo 80.000 eur a

znalecký posudok nie je korektný, je ďaleko od reálnej tržnej ceny. Nakoľko námietky žalobcu boli podané včas v zmysle ust. § 12 ods. 5 ZoDD, Dražobník vyzval žalobcu, ako aj osobu splnomocnenú žalobcom, na umožnenie vykonania obhliadky nehnuteľnosti za účelom opätovného ohodnotenia. Výzva na novú obhliadku bola zaslaná prostredníctvom pošty žalobcovi aj osobe splnomocnenej žalobcom dňa 02.10.2020, pričom žalobca si výzvu neprevzal v odbernej lehote a osoba splnomocnená žalobcom si výzvu prevzala dňa 15.10.2020. Ako dôkaz predložil podací hárok s nedoručenou obálkou žalobcu a doručenkou osoby splnomocnenej žalobcom. Dňa 19.10.2020 sa uskutočnila nová obhliadka Nehnuteľnosti za účelom vyhotovenia revízneho znaleckého posudku v nadväznosti na podané námietky. Žalobca, ako ani splnomocnená osoba žalobcu, neumožnili vstup znalca do nehnuteľnosti ani v tomto stanovenom termíne. Nakoľko znalcovi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, znalec vychádzal z dostupných údajov. Dražobník teda zabezpečil vyhotovenie nového (druhého) znaleckého posudku č. 102/2020 znalcom Ing. Róbertom Hirschom, ktorý určil hodnotu predmetu dražby na sumu 53.300 eur. Predmetný znalecký posudok spolu s vyjadrením dražobníka a znalkyne Ing. Lucii Magulovej bol žalobcovi ako aj splnomocnenej osobe žalobcu zaslaný poštou dňa 29.10.2020, pričom žalobca ho prevzal dňa 19.11.2020 a splnomocnená osoba žalobcu ho prevzala dňa 23.11.2020. Uvedenými vznesenými námietkami voči znaleckému posudku č. 106/2020 osoba splnomocnená žalobcom využila svoje zákonné právo, pričom namietala výlučne hodnotu nehnuteľnosti, teda iba znalecký posudok č. 106/2020. Námietky neobsahovali žiadnu zmienku smerujúcu k úkonom dražobníka, ani námietku k priebehu dražby. Dražobník sa s podanými námietkami vysporiadal v súlade s ustanoveniami ZoDD. Tvrdenia žalobcu o vznesených námietkach k premlčaniu výkonu záložného práva, ku konaniu dražby počas núdzového stavu a pod., považovali iba za účelové tvrdenia žalobcu, ktoré nie sú založené na pravde a ich účelom je len predostrieť klamlivú predstavu o aktívnej činnosti žalobcu počas dražobného procesu. Dražobník je povinný, ak ide o nehnuteľnosť, len zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby znaleckým posudkom. Samotný ZoDD v ust. § 21 ods. 6 uvádza, že neplatnosť dražby nie je možné určiť, ak vlastníak neumožnil vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby. Máli za to, že v tomto prípade žiadnym spôsobom nemôžu považovať konanie Žalobcu za riadne sprístupnenie nehnuteľnosti, nakoľko žalobca ani jedného zo súdnych znalcov do nehnuteľnosti ani jediný krát nevypustil, keďže sa obhliadok nezúčastnil.

3.5. K tvrdeniam Žalobcu k potrebe opätovného naplnenia podmienok pre vykonanie dražby po jej upustení zo dňa 08.01.2021, teda najmä k potrebe zabezpečenia nového ohodnotenia predmetu dražby, si dovoľujeme uviesť uviedli, že takéto tvrdenie Žalobcu nemá oporu v ZoDD. Ustanovenie § 12 ods. 1 ZoDD jasne a určito hovorí, že znalecký posudok, na základe ktorého sa stanovila hodnota predmetu dražby a následne sa aj uskutočnila dražba nesmie byť v deň konania samotnej dražby starší ako 6 mesiacov. Uvedenú zákonnú podmienku Dražobník splnil, nakoľko znalecký posudok, tak ako to je uvedené aj v oznámení o dražbe č. 008/2021, ktoré tvorí aj prílohu notárskej zápisnice priloženej k žalobe, je zo dňa 28.10.2020 a dražba sa konala dňa 28.04.2021. K výkonu dražby zo dňa 28.04.2021 bola riadne medzi Navrhovateľom a Dražobníkom uzatvorená Zmluva o vykonaní dražby zo dňa 24.03.2021, taktiež bolo riadne vydané, zverejnené a zaslané Oznámenie o dražbe č. 008/2021. Uvedené listiny prikladáme ako dôkaz. Dražobník rázne odmieta akékoľvek tvrdenie Žalobcu, ktoré by čo i len naznačovalo nezákonnosť Dražobníkových krokov v dražobnom procese. Dražobník uvádza, že každú dražbu vykonáva prísne podľa právnych predpisov Slovenskej republiky a často aj nad rámec povinností vyplývajúcich zo zákonnej úpravy. Splnenie absurdnej podstaty Žalobcu o opätovnom ohodnotení predmetu dražby, z dôvodu upustenia od prvého kola dražby, bez akejkoľvek opory tohto tvrdenia v ZoDD, by spôsobilo bezvýznamné navýšenie nákladov dražby.

3.6. Žalobca v žalobe uvádzal, že Dražobník pokračoval vo vykonávaní záložného práva napriek Žalobcom vznesenej námietke premlčania takéhoto výkonu. Uvedené tvrdenie, sa nezakladá na pravde. Žalobca ani osoba splnomocnená Žalobcom nikdy takúto námietku nevzniesli. Záložné právo je zabezpečovacím inštitútom, ktorým sa má zabezpečiť pohľadávka a jej príslušenstvo v prípade, ak nie je pohľadávka riadne a včas splnená. X., ktorého pohľadávka vzniknutá zo Zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 25.01.2012 je zaťažená záložným právom k predmetu dražby, uzatvoril dňa 29.05.2021 s právnym predchodcom Navrhovateľa Uznanie dlhu a dohodu o spôsobe úhrady záväzku, ktorým uznal svoj dlh čo do výšky a čo do dôvodu. V dôsledku riadneho uznania dlhu začína v zmysle ust. § 110 ods. 1 OZ plynúť nová premlčacia doba.

4. Žalovaný v 3. rade sa vyjadril k žalobe dňa 06.07.2021 s tým, že všetky tvrdenia uvádzané žalobcom sa nezakladajú na pravde a žiadal žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

5. Na pojednávaní žalobca vypovedal, že zmluvy mal na starosti p. X.. Tvrdil, že nemal vedomosť o zmluve, v ktorej by ako dlžníci boli uvedení manželia L.i. Nespomínal si, že by podpisoval záložnú zmluvu, podpis na predloženej zmluve potvrdil, že by mohol byť jeho, ale nevedel o čo tam malo ísť.

Prišli do Slovenskej sporiteľne, kde mu dali dva papiere, tie si prezrel, keby vedel čo tam bolo napísané, tak by to nepodpísal. Jemu X. vybavoval úver, mal všetky papiere. Prišiel za ním s tým, že je potrebné podpísať nejaký papier, čo podpísal. Tvrdil, že on žalobu nečítal.

6. Žalovaný v 1. rade na pojednávaní uviedol, že pokiaľ ide o námietky k platnosti postúpenia pohľadávky poukázal na písomné vyjadrenia s tým, že boli splnené podmienky, bola vyhlásená mimoriadna splatnosť a pohľadávka bola postúpená. Boli predložené listiny a to výzva pred mimoriadnou splatnosťou doručovaná dlžníkovi a vlastníkovi nehnuteľnosti, oznámenie o mimoriadnej splatnosti, výzva pred postúpením pohľadávky a to i s dokladmi o doručovaní. Pokiaľ ide o rozporovanie zmluvy o postúpení pohľadávky s poukazom na prílohu č. 1 je bežnou praxou, že toto je súčasťou zmluvy alebo samostatnou prílohou. Originál prílohy je určite podpísaný zmluvnými stranami, ide o namietanú novú skutočnosť.

7. Žalovaný v 2 rade na pojednávaní uviedol, že pokiaľ ide o namietané ust. § 21 ods. 6 s poukazom na ústavné konformný výklad nie je na ňom nič, čo by nebolo ústavné konformné, ust. je jasné, zrozumiteľné, pripojili rozhodnutie KS v B. Bystrici sp.zn. 14Co/670/2013, s ktorým bol žalobca oboznámený. Pokiaľ ide o tvrdenia o postupe od upustenia prvého kola dražby, poukázal na písomné vyjadrenie, ide o neštandardný výklad žalobcu, ktorý je i v rozpore s ochranou spotrebiteľa, ako i Zákonom o dobrovoľných dražbách, ktorý neukladá zopakovať všetky úkony. Požiadala žalovaného 1, aby zaslal súdu elektronicky dnes ráno návrh na vykonanie dražby. X. X. bol prítomný na dražbe, ale nie ako účastník dražby, ktorým môže byť iba ten, ktorý draží a v prípade, ak by sa dostavil i sám vlastník, nie je účastníkom dražby, zaplatí iba účastníci poplatok 3,30 eur, podpíše listinu.

8. Žalovaný v 3. rade na pojednávaní uviedol, že keď prišiel na dražbu, pred budovou videl pána X., nevedel kto to je, len sa tam pohyboval, on vošiel dnu, riadne mu bol umožnený vstup, zaregistroval sa, bol prvý registrovaný, potom prišli asi ďalší 5-6, nevedel už koľkí. Keď prišiel, pán X. stál pri dverách, prišiel za ním člen dražobného tímu, ktorý ich tam uvádzal po jednom a pýtal sa ho, či ide dražiť. Povedal, že ešte nevie, že si pozerá listinu. Potom povedal, že bude ako verejnosť. Počas dražby nič nehovoril a po dražbe jemu hovoril, že on už párkrát tak niečo kúpil, že sa k tomu nedostane, že skončí na súde. Pri dražbe sa s ostatnými prebýjali cenou, on dal najvyššiu ponuku, zaplatil to do 15 dní. Nemôže sa k tomu tam dostať, žalobcovi ide o to, aby tam čo najdlhšie býval, bez platenia.

9. Súd previedol vo veci dokazovanie výsluchom žalovaných v 1-3 rade, žalobcu, Notárskou zápisnicou N 383/2021, Nz 11396/2021, NCR1s 1178/2021 zo dňa 28.04.2021, Oznámením o dražbe č. 008/2021 zo dňa 24.03.2021, Dodatkom č. 1 k zverejneniu oznámenia o konaní dražby č. 008/2021 zo dňa 27.04.2021, LV č. 1042 kat. úz. Krušovce zo dňa 14.05.2021, Vyjadrením k námietkam k znaleckému posudku č. 106/2020 zo dňa 29.10.2020, Úradným výpisom z Notárskeho centrálného registra dražieb, Oznámením o výsledku dražby č. 008/2021 zo dňa 28.04.2021, výpisom zo subjektov finančného trhu, Oznámením o upustení od dobrovoľnej dražby č. 008/2021 zo dňa 08.01.2021, Výzvou zo dňa 07.05.2021, Zmluvou o splátkovom úvere zo dňa 25.01.2012, Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnou zmluvou zo dňa 25.01.2012, dokladmi o doručovaní listín, Výpisom z Obchodného vestníka zo dňa 31.03.2021, Vznesením námietky zo dňa 25.09.2020, Zmluvou o výkone dražby zo dňa 24.03.2021, Zoznamom účastníkov dražby na dražbe nehnuteľnosti dňa 28.04.2021 o 11,30hod., Výzvou zo dňa 29.06.2018, doručenkou zo dňa 06.07.2018, Oznámením o vyhlásení mimoriadnej splatnosti zo dňa 08.11.2018, dokladom o doručení z 13.11.2018, Výzvou zo dňa 17.12.2019, dokladom o doručení, Oznámením o postúpení pohľadávky zo dňa 31.03.2020, Zmluvou o postúpení pohľadávok č. 0227/2020/CE zo dňa 24.03.2020, Prílohou k Zmluve o postúpení pohľadávok, výpisom z účtu za obdobie od 26.01.2012 do 26.05.2020, Oznámením o začatí výkonu záložného práva zo dňa 18.06.2020, Uznaním dlhu zo dňa 29.05.2019 a zistil nasledovný skutkový stav:

9.1. Dňa 25.01.2012 uzatvorili J. L. a F. L., obaja bytom Z. č. XXX ako dlžníci s veriteľom Q. sporiteľňou a.s. Bratislava Zmluvu o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXX, podľa ktorej veriteľ poskytol dlžníkom úver na bývanie vo výške 45.000eur v zmysle zmluvne dohodnutých podmienok. Konečná splatnosť úveru bola stanovená na 20.02.2037, mesačné splátky vo výške 232,85eur, prvá splátka 20.03.2021.

9.2. Žalobca, ako záložca, uzatvoril dňa 25.01.2012 so Slovenskou sporiteľňou a.s. Bratislava, ako veriteľom, Zmluvu o zriadení Záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnu zmluvu, predmetom ktorej bol:

Časť I. bod 2. dohoda o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a udelenie poverení záložcom ako mandantom záložnému veriteľovi ako mandatárovi pre vykonanie úkonov v súvislosti s výkonom záložného

Časť I. bod 3 písm. a) pre účely zmlúv obsiahnutých v listine sa zabezpečovanou pohľadávkou záložného veriteľa rozumie pohľadávka, ktorá vznikla zo Zmluvy o splátkovom úvere č. 5023202644 zo dňa 25.01.2012 v znení jej zmien a dodatkov uzatvorenej medzi záložným veriteľom a RH. L. ako dlžníkmi, na základe ktorej záložný veriteľ poskytol úver a ktorý tvorí istina vo výške 45.000eur.

Časti II. čl. I. bol uvedený záloh- nehnuteľnosti vo vlastníctve záložcu v kat. úz. A., zapísané na LV č. 1042 vedenom SK Topoľčany par.č. 1066 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 430 m², rodinný dom s.č. 369, par.č. 1067 záhrada vo výmere 495 m²,

Časť IV. ak pohľadávky nebude riadne a včas splácaná, bol záložný veriteľ oprávnený začať výkon Záložného práva, v rámci ktorého uspokojí svoju pohľadávku a to spôsobom dohodnutým vo VOP.

Časť IV. bod 10. všetky právne vzťahy výslovne neupravené v zmluvách obsiahnutých v tejto listine sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Obchodných podmienok, VOP, Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a ostatnými právnymi predpismi a to v danom poradí.

9.3. Právny predchodca žalovaného v 1) rade Slovenská sporiteľňa a.s. Výzvou zo dňa XX.XX.XXXX oznámil dlžníkovi J. L., že ku dňu 29.06.2018 je v omeškaní so splácaním pohľadávky banky vo výške 3.568,20eur, dlžnú sumu mal uhradiť do 15 dní od doručenia výzvy.

9.4. Výzva zo dňa 29.06.2018 bola doručovaná dlžníkovi - zásielka neprevzatá, uložená dňa 06.07.2018 a vrátená ako neprevzatá 27.07.2018; žalobca výzvu prevzal dňa 06.07.2018.

9.5. Právny predchodca žalovaného v 1) rade Slovenská sporiteľňa a.s. listom zo dňa 08.11.2018 oznámila vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru dlžníkovi, nakoľko nastal prípad porušenia v zmysle bodu 8.8 písm. a) Produktových obchodných podmienok pre hypotekárne a splátkové úvery Slovenskej sporiteľne a.s - omeškanie dlžníka so splácaním pohľadávky banky o viac ako tri mesiace, banka vyhlásila ku dňu 07.11.2018 mimoriadnu splatnosť pohľadávky zo Zmluvy a pohľadávka vo výške 45.261,24 eur mala byť zaplatená do 15 dní.

9.6. Oznámenie zo dňa 08.11.2018 bolo doručované dlžníkovi - zásielka bola neprevzatá, uložená dňa 13.11.2018 a vrátená ako neprevzatá 04.12.2018; žalobca oznámenie prevzal dňa 13.11.2018.

9.7. Dňa 22.05.2019 bolo spísané Uznanie dlhu medzi Slovenskou sporiteľňou a.s. a dlžníkom - J. L., a podľa čl. II. - dlžník neodvolateľne vyhlásil, že svoj dlh vo výške 47.643,78eur, ktorý vznikol voči banke ako veriteľovi z titulu poskytnutia úveru na základe Zmluvy o úvere, uznáva v celom rozsahu čo do základu, dôvodu a výšky a zaviazal sa celú dlžnú sumu vo výške 47.643,78eur uhradiť spôsobom uvedeným v čl. III dohody, čo potvrdil vlastnoručným podpisom Dohody. Dlžník zobral na vedomie, že splatnosť celého úveru poskytnutého na základe Zmluvy o úvere a povinnosť zaplatiť celý splatný Dlh nie sú tým dotknuté.

9.8. Právny predchodca žalovaného v 1) rade Slovenská sporiteľňa a.s. zaslal dlžníkovi Výzvu zo dňa 17.12.2019 v ktorej bol upozornený, že ak nebude dlžná suma uhradená, banka bude oprávnená postúpiť pohľadávku tretej osobe.

9.9. Zmluvou o postúpení pohľadávok č. 0227/2020/CE zo dňa 24.03.2020 uzatvorenej medzi Slovenskou sporiteľňou a.s. Bratislava ako postupcom a žalovaným v 1) rade ako postupníkom, boli postúpené odplatne na žalovaného v 1) rade pohľadávky, medzi ktorými bola i pohľadávky v zmysle Prílohy k uvedenej zmluve dlžníka J. L., záložcu žalobcu v zostatku pohľadávky 48.467,18eur.

9.10. Listom zo dňa 31.03.2020 bolo dlžníkovi ako žalobcovi Oznámené postúpenie pohľadávky podľa § 526 a nasl. Občianskeho zákonníka žalovanému v 1) rade na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok č. XXXX/XXXX/Ce.

9.11. Žalovaný v 1) rade podľa zistenia zo stránky NBS- subjekty.nbs.sk ma rozsah činnosti: poskytovanie spotrebiteľských úverov bez obmedzenia rozsahu od 05.08.2016.

9.12. Žalovaný v 1) rade listom zo dňa 18.06.2020 oznámil dlžníkom ako i záložcovi - žalobcovi, že začína výkon záložného práva k záložnej nehnuteľnosti a uspokojenia pohľadávky, ktorá je zabezpečená záložným právom sa bude domáhať predajom nehnuteľnosti na dražbe podľa zák.č. 527/2002Z.z. o dobrovoľných dražbách.

9.13. Podaním zo dňa 29.10.2020 oznámil žalovaný v 2) rade svoje Vyjadrenie k námietkam k znaleckému posudku č. 106/2020 v ktorom uviedol, že dňa 19.10.2020 bola vykonaná nová ohliadka nehnuteľnosti iným znalcom, nový znalecký posudok ako aj vyjadrenie znalca Ing. Magulovej pripojil v prílohe.

9.14. Dňa 08.01.2021 žalovaný v 2) rade vydal Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. 008/2021 podľa ust. § 19 ods. 1 písmeno a) ZoDD.

Z Úradného výpisu z Notárskeho centrálného registra dražieb vyplynulo, že sa dňa 26.03.2021 bol vykonaný zápis Oznámenia o dražbe dňa 28.04.2021 o 11:30hod.

9.15. Dňa 28.03.2021 bolo vydané Oznámenie o dražbe č. 008/2021 s označením dražobníka- žalovaný v 2) rade, navrhovateľa dražby - žalovaného v 1) rade, miesto a čas dražby, predmet dražby, práva a záväzky viažuce sa na predmete dražby, opis predmetu dražby, cena predmetu dražby, najnižšie podanie 53.300eur, minimálne prihodenie 200eur, výška dražobnej zábezpeky 10.000eur, spôsob úhrady ceny dosiahnutej dražbou a dátum ohliadky predmetu dražby.

9.16. Dňa 27.04.2021 bol vydaný Dodatok č. 1 k zverejneniu Oznámenia o konaní dražby č. 008/2021, v ktorom boli uvedené zmeny v rozsahu práv a povinnosti viaznucich na predmete dražby a s ním spojených.

9.17. Z Dodatku č. 1 k zverejneniu Oznámenia o konaní dražby č. 008/2021 zo dňa 27.04.2021 vola uvedená zmena v časti rozsahu práv a povinnosti viaznucich na predmete dražby a s ním spojených.

9.18. Dňa 28.04.2021 notárom JUDr. Tomášom Trelom bola spísaná Notárska zápisnica sp.zn. N 383/2021, Nz 11396/2021, NCR1s 1178/2021 - osvedčenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby, na základe ktorej notár overil že dňa 28.04.2021 sa konala prvá dražba v zmysle Oznámenia o dražbe č. 008/2021 uverejneného dražobníkom v Notárskom centrálnom registri dražieb dňa 26.03.2021 pod č. NCRdr 378/2021 v znení Dodatku č. 1 k zverejneniu oznámenia o konaní dražby č. 008/2021 uverejneného dražobníkom v Notárskom centrálnom registri dražieb dňa 28.04.2021 pod číslom NCRdr 654/2021. V uvedenej zápisnici bolo uvedené okrem iných skutočností - licitátor dražby JUDr. Jana Živická; predmet dražby - nehnuteľnosť nachádzajúca sa v kat. úz. A., zapísaná na LV č. XXX; cenu predmetu dražby zistenú znaleckým posudkom č. 102/2020 zo dňa 28.10.2020 vyhotoveným znalcom Ing. Robertom Hirschom v sume 53.300 eur; počet záujemcov dražby 4; priebeh dražby, vydražiteľa dražby, ktorým sa stal účastník s poradovým číslom 1 - T. B., ktorý urobil podanie vo výške 57.500eur a ktorému bol udelený príklep.

9.19. Z Úradného výpisu z Notárskeho centrálného registra dražieb vyplynulo, že sa dňa 28.04.2021 o 9:20:44 vykonala Zmena o oznámení o dražbe/dodatok.

9.20. Dňa 28.04.2021 žalovaný v 2) rade vydal Oznámenie o výsledku dražby č. 008/2021, podľa bola dosiahnutá cena vydražením 57.500eur za predmet dražby.

9.21. Na LV č. 1042 kat. úz. A., zapísané SK Topoľčany ako par.č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 430 m², rodinný dom s.č. XXX, par.č. 1067 záhrada vo výmere 495 m², je vedený ako vlastník žalovaný v 3 rade, s titulom nadobudnutia Osvedčenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby - Notárska zápisnica N 383/2021, Nz 11396/2021 zo dňa 28.04.2021,

9.22. Žalovaný v 2 rade Výzvou zo dňa 07.05.2021 oznámil žalobcovi, že žalovaný v 3) rade vydražil predmetné nehnuteľnosti a uhradil cenu dosiahnutú vydražením dňa 03.05.2021, čím na neho v zmysle ust. § 27 ods. 1 ZoDD udelením príklepu prešlo vlastnícke právo k nehnuteľnosti a žalobca bol vyzvaný k odovzdaniu nehnuteľnosti dňa 18.05.2021 o 10,00 hod.

10. Právne posúdenie:

10.1 Veriteľ môže svoju pohľadávku aj bez súhlasu dlžníka postúpiť písomnou zmluvou inému. S postúpenou pohľadávkou prechádza aj jej príslušenstvo a všetky práva s ňou spojené. (§ 524 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka)

10.2 Účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené týmto zákonom.

Účastníkom dražby nemôže byť osoba, ktorá nezložila dražobnú zábezpeku, ak je požadovaná, a v opakovanej dražbe ani vydražiteľ, ktorý spôsobil zmarenie predchádzajúcej dražby toho istého predmetu dražby u toho istého dražobníka; nikto nemôže dražiť za nich.

(§5 ods. 1, ods. 6 zák.č. 527/2002 Z.z. Zákon 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 ZoDD)

10.3. 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 3) 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.

Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne

vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby. (§ 12 ods. 1-6 ZoDD)

10.4. Dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie

a) označenie dražobníka a navrhovateľa dražby,

b) miesto, dátum a čas otvorenia dražby,

c) či ide o opakovanú dražbu,

d) označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viazaných a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a jeho odhadnutú alebo zistenú cenu,

e) najnižšie podanie a minimálne prihodenie, ktoré môže účastník dražby urobiť,

f) ak požaduje zloženie dražobnej zábezpeky, spôsob a lehotu na jej zloženie, číslo účtu a adresu miesta, kde má byť dražobná zábezpeka zložená, čo je dokladom o zložení dražobnej zábezpeky, výške dražobnej zábezpeky, a spôsob jej vrátenia; či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom,

g) ak je prípustný aj iný spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením ako úhrada v hotovosti, uvedenie tohto spôsobu; spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením nesmie byť pre vydražiteľa spojený s nadbytočnými ťažkosťami,

h) dátum a čas vykonania obhliadky predmetu dražby, pri hnutelných veciach tiež miesto konania obhliadky a organizačné opatrenia na zabezpečenie obhliadky,

i) pri spoločnej dražbe poradie, v akom budú jednotlivé predmety dražby dražené,

j) podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi,

k) meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou, ak to vyžaduje tento zákon (§ 20 ods. 13),

l) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6.

Oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.

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.

Pre predmety dražby podliehajúce skaze je dražobník oprávnený lehotu na uverejnenie oznámenia o dražbe primerane skrátiť.

V lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe

a) navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa, vlastníkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa.

Rovnopis oznámenia o dražbe uložený u dražobníka musí byť podpísaný navrhovateľom dražby; podpis navrhovateľa dražby musí byť úradne osvedčený. V prípade účasti notára na dražbe (§ 20 ods. 13) je rovnopis oznámenia o dražbe prílohou osvedčeného odpisu notárskej zápisnice. (§ 17 ods. 1, ods. 2, ods. 3, ods. 4, ods. 5 písm. a), ods. 8 ZoDD)

10.5. Dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia na základe písomnej žiadosti navrhovateľa dražby (§ 19 ods. 1 písm. a) ZoDD)

10.6. Prístup do priestorov, v ktorých bude prebiehať dražba, musí byť účastníkom dražby umožnený najmenej 30 minút pred začatím dražby.

Účastník dražby je povinný na vyzvanie dražobníka alebo osoby ním písomne poverenej preukázať svoju totožnosť, prípadne oprávnenie konať za účastníka dražby, dať sa zapísať do zoznamu účastníkov dražby, a ak sú rozdávané dražobné čísla, prevziať dražobné číslo; ak bolo požadované zloženie dražobnej zábezpeky, je účastník dražby povinný doložiť aj doklad o zložení dražobnej zábezpeky. Účastník dražby je ďalej povinný doložiť čestné vyhlásenie, že nie je osobou vylúčenou z dražby. Zamestnanec príslušného živnostenského úradu poverený kontrolou vykonávania dražby sa preukazuje aj svojim poverením.

S výnimkou podmienok uvedených v tomto zákone alebo v osobitnom predpise nie je možné od účastníkov dražby požadovať splnenie ďalších podmienok.

Prístup do priestorov, v ktorých bude prebiehať dražba, musí byť verejnosti umožnený najmenej desať minút pred začatím dražby.

Tomu, kto sa dostaví na zápis na dražbu pred jej začatím a preukáže, že spĺňa podmienky stať sa účastníkom dražby, musí byť umožnené zúčastniť sa na dražbe.

Dražba sa otvára vyvolaním. Obsahom vyvolania je označenie a opis predmetu dražby a jeho odhadnutá alebo zistená cena, údaje o právach a záväzkoch na predmete dražby viaznucich a s ním spojených, ak majú podstatný vplyv na hodnotu predmetu dražby, údaje o nájomných zmluvách týkajúcich sa predmetu dražby a záväzkoch z nich vyplývajúcich, najnižšie podania a najnižšie prihodenie. Ak je predmetom dražby kultúrna pamiatka, uvedie licitátor aj túto skutočnosť.

Draží sa, ak účastníci dražby robia vyššie podanie. Ak nebolo cez dvojžitú výzvu a vyhlásenie licitátora: "Ak neurobí niekto z prítomných účastníkov dražby podanie vyššie, ako bolo podanie naposledy urobené účastníkom dražby (označenie účastníka dražby, ktorý urobil najvyššie podanie), udelím mu príklep" urobené vyššie podanie, oznámi licitátor ešte raz posledné podanie a po tretej výzve vykoná príklep účastníkovi dražby, ktorý urobil najvyššie podanie. Svojím podaním je účastník dražby viazaný.

Ak urobí niekoľko účastníkov dražby súčasne rovnaké podanie v rámci toho istého vyvolania a ak nebolo urobené vyššie podanie, rozhodne licitátor žrebom o tom, komu z nich príklep udelí.

Ak má niektorý z účastníkov dražby predkupné právo k predmetu dražby a ak to preukáže dražobníkovi pred otvorením dražby, nie je tento účastník určeným prihodením viazaný; ak urobí podanie v rovnakej výške ako najvyššie podanie, udelí licitátor príklep účastníkovi dražby oprávnenému z predkupného práva.

Ak nebolo urobené najnižšie podanie, zníži licitátor najnižšie podanie o čiastku dohodnutú v zmluve o vykonaní dražby.

Udelením príklepu je dražba ukončená.

Ak nebolo pri dražbe urobené ani najnižšie podanie alebo ak nebolo urobené najnižšie podanie ani po jeho znížení, licitátor dražbu ukončí.

Ak ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnuiteľných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahne sumu 33 193,92 eura, musí byť priebeh dražby osvedčený notárskou zápisnicou, v ktorej notár uvedie aj povinnosť predchádzajúceho vlastníka podľa § 29 ods. 2 prvej vety. (§ 20 ods. 1-13 ZoDD)

10.7. V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 12b) v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23). (§ 21 ods. 2 ZoDD)

10.8. Po ukončení dražby vyhotoví dražobník bez zbytočného odkladu zápisnicu o vykonaní dražby, ak sa priebeh dražby neosvedčuje notárskou zápisnicou.

V zápisnici o vykonaní dražby dražobník uvedie

- a) dátum, miesto a čas vykonania dražby; ak ide o opakovanú dražbu, uvedie i túto skutočnosť,
- b) označenie predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viaznucich a s ním spojených, stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a odhad jeho ceny,
- c) označenie navrhovateľa dražby označenie bývalého vlastníka predmetu dražby,
- d) najnižšie podanie,
- e) označenie dražobníka a licitátora (licitátorov),
- f) označenie vydražiteľa,
- g) cenu dosiahnutú vydražením,
- h) námietky proti priebehu dražby,
- i) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6.

Súčasťou zápisnice je podpísaný rovnopis oznámenia o dražbe (§ 17 ods. 8) a jeho prípadné dodatky (§ 18). Súčasťou zápisnice sú aj vznesené námietky zaslané dražobníkovi a návrhy a námietky účastníkov dražby alebo ich zástupcov vznesené na dražbe, najmä ak by tieto mohli mať vplyv na platnosť dražby. Zápisnicu o vykonanej dražbe podpíše dražobník, licitátor, osoba, ktorá vzniesla námietky proti priebehu dražby a v prípade vydraženia aj vydražiteľ. Ak odmietne niektorá osoba zápisnicu o vykonaní dražby podpísať, dražobník to uvedie v zápisnici.

Ak sa skončí dražba, pretože nebolo urobené ani najnižšie podanie, vyhotoví dražobník bez zbytočného odkladu zápisnicu o vykonaní dražby; pre jeho náležitosti sa ustanovenia odsekov 2 a 3 použijú primerane.

Pri spoločnej dražbe vyhotovuje dražobník o priebehu dražby jednu zápisnicu; vydražiteľom jednotlivých predmetov musí byť umožnené podpísať zápisnicu hneď po vydražení.

Zápisnicu o vykonanej dražbe zašle dražobník do piatich dní odo dňa konania dražby osobám uvedeným v § 17 ods. 5.

Ak sa priebeh dražby osvedčuje notárskou zápisnicou, na obsah notárskej zápisnice platia ustanovenia odsekov 2 až 7 obdobne.

Ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, uverejní tam dražobník aj údaje podľa odseku 2 písm. a), b) a e); dražobník uverejní aj výšku ceny dosiahnutú vydražením alebo skutočnosť, že nebolo urobené ani najnižšie podanie. Rovnaké údaje dražobník zverejní aj v Obchodnom vestníku, ak v ňom bolo zverejnené oznámenie o dražbe podľa § 17 ods. 3. (§ 24 ods. 1-9 ZoDD)

10.9. Notárska zápisnica musí obsahovať

a) miesto, deň, mesiac a rok podpísania notárskej zápisnice,

b) meno, priezvisko a sídlo notára,

c) meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, ak je pridelené, a trvalé bydlisko účastníka, ak je ním fyzická osoba, a názov alebo obchodné meno, identifikačné číslo organizácie, ak je pridelené, a sídlo účastníka, ak je ním právnická osoba, ako aj ich zástupcov, svedkov, dôverníkov a osoby, ktorá ovláda jazyk účastníka,

d) vyhlásenie účastníkov, že sú spôsobilí na právne úkony,

e) údaj o tom, ako bola preukázaná totožnosť účastníkov a svedkov, najmä druh a číslo platného preukazu totožnosti účastníka,

f) ak je účastníkom právnická osoba, údaj o tom, ako bola preukázaná jej existencia, a oprávnenie v jej mene konať,

g) obsah právneho úkonu,

h) údaj o tom, že zápisnica bola po prečítaní účastníkmi schválená,

i) podpisy účastníkov alebo ich zástupcov, a ak boli prizvaní, tiež svedkov, dôverníkov a osoby, ktorá ovláda jazyk účastníka; ak podpisuje notársku zápisnicu za právnickú osobu ako účastníka fyzická osoba oprávnená v jej mene konať, pripojí iba svoj podpis,

j) odtlačok úradnej pečiatky notára a jeho podpis.

Ak sa notárska zápisnica spisuje s účastníkom, ktorý je zastúpený na základe plnomocenstva, pravosť podpisu splnomocniteľa musí byť úradne osvedčená; úradné osvedčenie pravosti podpisu sa nevyžaduje, ak je splnomocnencom advokát. Splnomocnenie je prílohou notárskej zápisnice. (§ 47 ods. 1-2 zák.č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, ďalej len „Not. por.“)

10.10. 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. (§ 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka)

10.11. Tento zákon upravuje práva a povinnosti súvisiace s poskytovaním spotrebiteľského úveru na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere, podmienky poskytovania spotrebiteľského úveru, náležitosti zmluvy o spotrebiteľskom úvere, spôsob výpočtu celkových nákladov spotrebiteľa spojených s poskytovaním spotrebiteľského úveru a ďalšie opatrenia na ochranu spotrebiteľa.

Spotrebiteľským úverom na účely tohto zákona je dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere vo forme pôžičky, úveru, odloženej platby alebo obdobnej finančnej pomoci poskytnutej veriteľom spotrebiteľovi. Spotrebiteľským úverom nie sú

d) úver, ktorého účelom je nadobudnutie alebo zachovanie vlastníckych práv k nehnuteľnosti alebo výstavba nehnuteľnosti, (§1 ods. 1-3 písmeno d) zák. č. 129/2010Z.z.,o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov účinný v čase uzatvorenia zmluvy ku dňu 25.01.202)

11. Na základe výsledkov vykonaného dokazovania súd Zmluvu o splátkovom úvere zo dňa 25.01.2012 ako i Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnu zmluvu, považuje za platné zmluvy keď vykonaným dokazovaním nemal preukázaný žiadny z dôvodov ich neplatnosti a v prípade úverovej zmluvy nemal preukázanú ani existenciu neprijateľných zmluvných podmienok. Žalobca navyše platnosť uvedenej záložnej zmluvy z 25.01.2012 ani nespochybňoval. Predmetom konania je nárok žalobu na určenie neplatnosti dražby zo dňa 28.04.2021, ktorý nárok si žalobca uplatnil podaním doručeným súdu 16.05.2021, označeným ako Žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby.

V zmysle ust. § 21 ods. 2 zák. č. 527/2015 Z. z. o dobrovoľných dražbách, v prípade ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu, okrem prípadov, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmet

dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade môže sa domáhať neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca podal návrh o neplatnosť dražby v súlade s ust. § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách.

Dražbou sa rozumie verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby konané na základe návrhu navrhovateľa (viď bližšie § 2 písm. a/). Vydražiteľom je účastník dražby, ktorému bol udelený príklep (§ 2 písm. g/). Dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a splňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti (§ 6 ods. 1 veta prvá). Navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby alebo osoba oprávnená konať v mene vlastníka podľa osobitného zákona (ďalej len záložný veriteľ), ktorý za podmienok ustanovených týmto zákonom navrhuje vykonanie dražby (§ 7 ods.1). Navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj právo, sumu a splatnú pohľadávku, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 7 ods. 2). Dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom (§ 16 ods. 1, text pred bodkočiarkou). Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva a o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 16 ods. 2 veta druhá). V prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Toto právo zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu (§ 21 ods. 2). Navrhovateľ dražby zodpovedá za správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné vydražiť. V konaní žalobca nenamietal a preto neboli ani sporné okolnosti zhora uvedené. Žalobca namietal:

12. Žalovaný 1) nebol oprávneným subjektom na navrhnutie vykonania predmetnej dobrovoľnej dražby a to z dôvodu, že pokiaľ banka postúpila pohľadávku zabezpečenú záložným právom na žalovaného 1), konala v rozpore s osobitnou právnou úpravou § 92 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a taktiež v rozpore s § 52 ods. 2 v spojení s § 525 ods. 1 Občianskeho zákonníka, bez bankového povolenia nemôže nikto vykonávať bankovú činnosť. Žalovaný 1) ako nebankový subjekt nie je oprávnený akokoľvek disponovať s hypotekárnymi úvermi, vrátane zavŕšenia vzťahu vyplývajúceho zo zmluvných podmienok banky, keďže na túto činnosť nemá potrebné bankové povolenie.

12.1. V zmysle § 92 ods. 8 zákona o bankách, ak je napriek písomnej výzve banky alebo pobočky zahraničnej banky jej klient nepretržite dlhšie ako 90 kalendárnych dní v omeškaní so splnením čo len časti svojho peňažného záväzku voči banke alebo pobočke zahraničnej banky, môže banka alebo pobočka zahraničnej banky svoju pohľadávku zodpovedajúcu tomuto peňažnému záväzku postúpiť písomnou zmluvou inej osobe, a to aj osobe, ktorá nie je bankou (ďalej len "postupník"), aj bez súhlasu klienta; týmto nie sú dotknuté pravidlá pre postupovanie pohľadávok zo zmlúv o spotrebiteľskom úvere podľa osobitného predpisu ani pravidlá pre postupovanie pohľadávok zo zmlúv o úveroch na bývanie podľa osobitného predpisu. Toto právo banka alebo pobočka zahraničnej banky nemôže uplatniť, ak klient ešte pred postúpením pohľadávky uhradil banke alebo pobočke zahraničnej banky omeškaný peňažný záväzok v celom rozsahu vrátane jeho príslušenstva; to neplatí, ak súčet všetkých omeškaní klienta so splnením čo len časti toho istého peňažného záväzku voči banke alebo pobočke zahraničnej banky presiahol jeden rok. Pri postúpení pohľadávky je banka alebo pobočka zahraničnej banky povinná odovzdať postupníkovi aj dokumentáciu o záväzkovom vzťahu, na ktorého základe vznikla postúpená pohľadávka; banka alebo pobočka zahraničnej banky môže postupníkovi poskytnúť informáciu o jednotlivých iných záväzkových vzťahoch medzi bankou alebo pobočkou zahraničnej banky a klientom len za podmienok a v rozsahu ustanovených týmto zákonom.

12.2. Vecná legitímácia je stav vyplývajúci z hmotného práva, ktorý odpovedá na otázku, či práve žalobca je nositeľom tvrdeného subjektívneho práva, a či práve ním označený žalovaný je nositeľom tvrdenej subjektívnej povinnosti korelujúcej so žalobcovým subjektívnym právom. „Na to, aby sa niekto stal účastníkom konania, netreba, aby bol účastníkom hmotno-právneho vzťahu, o ktorý v konaní ide; stačí, ak podá žalobu (v takom prípade sa stáva žalobcom) alebo aby bola proti nemu podaná žaloba (v takom prípade sa stáva žalovaným). Či však bude žalobca v spore úspešný, závisí od toho, či je účastníkom hmotno-právneho vzťahu, z ktorého vyvodzuje žalobou uplatnený nárok. Pre označenie stavu vyplývajúceho z hmotného práva, kedy je jeden účastník subjektom práva a účastník na opačnej procesnej strane subjektom povinnosti, ktoré sú predmetom konania, sa v občianskom procesnom práve užíva pojem vecná legitímácia. Z hľadiska posúdenia vecnej legitímácie nie je rozhodujúce, či a na základe čoho sa určité fyzická alebo právnická osoba len subjektívne cíti byť účastníkom určitého hmotno-právneho vzťahu, ale vždy iba to, či účastníkom objektívne je alebo nie je“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/192/2004 zo dňa 01.07.2008). Pred preskúmaním uplatňovaného nároku žalobcu je súd povinný zistiť, či subjekty vystupujúce ako strany konania sú skutočne účastníkmi

hmotnoprávneho vzťahu, z ktorého žalobca odvodzuje svoje subjektívne práva, t.j. súd sa primárne vysporiada s vecnou legitimitáciou strán sporu, pričom ju skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiadna zo strán konania nenamieta. „Skúmanie vecnej legitimitácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu) alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou každého súdneho konania. Súd vecnú legitimitáciu skúma vždy, aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiaden z účastníkov konania nenamieta“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn.2Cdo/205/2009 zo dňa 29. 06. 2010). Povinnosť súdu skúmať vecnú legitimitáciu, či už aktívnu alebo pasívnu aj bez návrhu vyplýva aj z nálezů Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 407/2016 zo dňa 12. 12.2017, v ktorom konštatoval, že „ústavný súd v kontexte už uvedeného zdôrazňuje, že preskúmanie vecnej legitimitácie, či už aktívnej alebo pasívnej je imanentnou súčasťou každého súdneho konania, pričom súd vecnú legitimitáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiaden z účastníkov konania nenamieta (pozri rozsudok NS SR sp. zn. 2Cdo/205/2009 z 29.06.2010), kde zistenie nedostatkov vecnej legitimitácie má za následok zamietnutie žaloby. Postup konajúceho súdu, ktorý opomenie vyriešenie kardinálnej otázky akou je otázka existencie vecnej legitimitácie, k zodpovedaniu ktorej je konajúci súd ex offo viazaný, protirečí obsahu základného práva na súdnu ochranu garantovaného článkom 46 ods.1 Ústavy SR, ako aj obsahu práva na spravodlivé súdne konanie garantovaného článkom 6 ods. 1Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (m.m. III. ÚS 266/2014)“. Pre posúdenie, kto je v spore vecne legitimovaný je rozhodujúce výlučne právo hmotné. V prípade, že predmet konania súvisí s právnym úkonom, je vecne legitimovaný predovšetkým ten, kto je účastný tohto právneho úkonu. Nedostatok aktívnej vecnej legitimitácie žalobcu alebo pasívnej vecnej legitimitácie žalovaného vedie vždy k zamietnutiu žaloby. Občiansky zákonník v ustanovení § 524 upravuje postúpenie pohľadávky veriteľa (postupcu) na základe písomnej zmluvy novému veriteľovi (postupníkovi). Postúpením pohľadávky dochádza v rámci záväzkového vzťahu k tzv. singulárnej sukcesii, ktorá má hmotnoprávne účinky. V dôsledku tohto postúpenia dochádza k prevodu pohľadávky z jej pôvodného majiteľa na nového nadobúdateľa. Postupník sa na základe postúpenia stane veriteľom namiesto postupcu a pohľadávku nadobúda s príslušenstvom a všetkými právami, ktoré sú s ňou spojené. Postupca naopak stráca postúpenú pohľadávku so všetkým príslušenstvom a právami s ňou spojenými. Pohľadávku po jej postúpení nie je oprávnený vymáhať a nie je oprávnený ani prijať plnenie od dlžníka. K prechodu príslušenstva a všetkých práv spojených s postúpenou pohľadávkou dochádza zo zákona, bez toho, aby to zmluva výslovne upravovala. Postúpením pohľadávky dochádza k zmene subjektu na strane veriteľa, nemení sa však jeho obsah. Súhlas dlžníka sa na postúpenie pohľadávky nevyžaduje, nakoľko jeho práva a povinnosti zo záväzkového vzťahu nie sú v zásade postúpením pohľadávky nijako dotknuté (princíp identity pohľadávky) a námietky, ktoré mal v čase postúpenia proti pohľadávkou mu zostávajú zachovávané aj po postúpení. „Ak sa postupuje pohľadávka, s postúpenou pohľadávkou dochádza bez ďalšieho aj k prevodu ďalších práv spojených s pohľadávkou, ktoré sú na prevádzanej pohľadávkou závislé (§ 524 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Pri postúpení pohľadávky dochádza k hmotnoprávnemu nástupníctvu. Najvyšší súd SR v rozsudku sp. zn. 1Cdo/147/2017 zo dňa 24. apríla 2018 publikovaného Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky ako R 60/2018, konštatoval, že „ustanovenie § 92 ods. 8 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách neupravuje len ochranu bankového tajomstva, ale tiež práva klienta v súvislosti s postúpením pohľadávky. Postúpenie pohľadávky banky, ku ktorému došlo v rozpore s týmto ustanovením, je neplatný právny úkon“ a vymedzil podmienky pre platné postúpenie pohľadávky banky tretiu (nebankovú) osobu, ktorými v zásade je, že musí ísť pohľadávkou banky zo spotrebiteľského úveru, banka musí preukázateľne zaslať písomnú výzvu dlžníkovi (v omeškaní) a dlžník musí byť následne nepretržite v omeškaní dlhšie ako 90 dní.

12.3. Súd preskúmal platnosť postúpenia pohľadávky, a dospel k názoru, že boli preukázané zákonné podmienky pre postúpenie pohľadávky v zmysle § 92 ods. 8 Zákona o bankách. K zosplatneniu úveru došlo v zmysle § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka, ktorému predchádzala výzva adresovaná dlžníkovi J. ako i žalobcovi, na zaplatenie omeškaných splátok, aby v lehote najneskôr 15 dní od doručenia výzvy uhradil omeškané splátky vo výške 3.568,20eur s tým, že išlo o omeškanie so splácaním úveru ku dňu 29.06.2018. Uvedená výzva bola doručovaná dlžníkovi, ktorý ju v odbernej lehote neprevzal, zásielka sa vrátila neprevzatá v odbernej lehote dňa 27.07.2018 a žalobca ju prevzal dňa 06.07.2018. Následne listom zo dňa 08.11.2018 oznámila SLSP, a.s. dlžníkovi L. a žalobcovi (prevzal dňa XX.XX.XXXX) zosplatnenie úveru. Vzhľadom na uvedené boli splnené podmienky v zmysle § 92 ods. 8 Zákona o bankách a pôvodný veriteľ SLSP a.s. bol oprávnený postúpiť pohľadávku na nebankový subjekt, ktorý ma rozsah činnosti: poskytovanie spotrebiteľských úverov bez obmedzenia rozsahu od 05.08.2016.

12.4. Pokiaľ ide o námietku neplatnosti Zmluvy o postúpení pohľadávky, ktorú vzniesol žalobca na pojednávaní dňa 30.11.2021 z dôvodu, že nebola k zmluve pripojená príloha podpísaná účastníkmi zmluvy o postúpení pohľadávky, súd túto považoval za nedôvodnú. V zmysle ust. § 524 ods. 1

Občianskeho zákonníka, veriteľ môže svoju pohľadávku aj bez súhlasu dlžníka postúpiť písomnou zmluvou inému. Podľa ods. 2 uvedeného zákonného ustanovenia, s postúpenou pohľadávkou prechádza aj jej príslušenstvo a všetky práva s ňou spojené. Na vznik zmluvy o postúpení pohľadávky zákon nevyžaduje žiadny právny úkon ani súhlas dlžníka. Zmluva o postúpení sa môže uzavrieť aj bez vedomia dlžníka s tým účinkom, že pokiaľ sa dlžník o postúpení pohľadávky nedozvie, môže plniť pôvodnému veriteľovi príp. môže voči nemu započítať svoju pohľadávku (R 27/2006) Samotná zmluva o postúpení pohľadávky je platná a účinná v momente jej vzniku, pokiaľ jej účinnosť nebola odložená na základe odkladacej podmienky (§ 36 Obč.z.). Na platnosť tejto zmluvy nemá vplyv odovzdanie dokumentov potrebných na vymáhanie pohľadávky, ani privolenie či súhlas dlžníka, alebo jeho informovanie. Zmluva o postúpení pohľadávky sa stáva perfektnou v momente jej vzniku (§ 44Obč. zák.). Určenie presnej výšky pohľadávky v peniazoch nie je podstatnou náležitosťou zmluvy o postúpení pohľadávky, tento nedostatok nie je dôvodom neplatnosti zmluvy pre neurčitost' (Ro NS ČR z 26.05.2004 sp.zn. 25Cdo 1074/2003). Zákon nestanovuje povinnosť podpísania postupcom ako i postupníkom prílohy k Zmluve o postúpení pohľadávky. Judikatúra považuje požiadavku určitosti zmluvy o postúpení pohľadávok pri globálnej cesii za splnenú aj v prípade, keď zmluva neobsahuje výpočet všetkých prevedených pohľadávok, ak je z identifikačných znakov zvolených účastníkmi (v danom prípade Príloha k zmluve) nepochybné, ktoré pohľadávky (nezameniteľné s inými) sú predmetom cesie. V Prílohe k zmluve (čl. 143 spisu) je pohľadávka, ktorá bola predmetom postúpenia identifikovaná. Vzhľadom na uvedené bola námietka žalobcu nedôvodná.

12.5. Súd dospel k záveru, že podmienky na postúpenie pohľadávky banky tretej osobe podľa § 92 ods. 8 Zákona o bankách splnené boli, keď veriteľ (resp. právny nástupca veriteľa) preukázal, že žalobcu (aj dlžníka) pred postúpením pohľadávky vyzval na zaplatenie pohľadávky, a ten bol aj naďalej v omeškaní (teda dlhšie ako 90 dní). Hoci veriteľ vyzýval dlžníka na úhradu dlžnej pohľadávky v roku 20118 a k postúpeniu pohľadávky na žalovaného v 1) rade pristúpil až v roku 2020, súd má za to, že tento časový odstup nemá z hľadiska platnosti postúpenia pohľadávky podľa § 92 ods. 8 Zákona o bankách žiadnu relevanciu, pretože Zákon o bankách neustanovuje lehotu v akej má byť dlžník vyzvaný na uhradenie nesplateného dlhu pred postúpením pohľadávky banky.

13. Dražobník konal s p. Pešťukom iba ako s verejnosťou, ktorého námietky proti dobrovoľnej dražbe neboli brané do úvahy, ani zaznamenané v Notárskej zápisnici - ako vyplýva z citovaného zákonného ustanovenia § 5 ods. 1, ods. 6 ZoDD, splnomocnenec žalobcu k dražbe p. X. nebol účastníkom dražby, nakoľko nezložil dražobnú zábezpeku a nedostavil sa s úmyslom urobiť podanie, preto s ním nemohlo byť ani konané ako s účastníkom dražby. V konaní nebolo preukázané, že by p. X. vzniesol nejaké námietky na dražbe. Pokiaľ by aj vzniesol na dražbe námietky, tieto nemohli byť brané do úvahy a ani zaznamenané, nakoľko nebol účastníkom dražby. Žalovaný v 3) rade, ktorý sa dražby zúčastnil a bol jej účastníkom, potvrdil, že svedok Pešťuk bol na dražbe, stál pri dverách, prišiel za ním člen dražobného tímu, ktorý ich tam uvádzal po jednom a pýtal sa ho, či ide dražiť, na čo mu odpovedal, že ešte nevie, pozerá listinu a následne uviedol, že bude ako verejnosť. Žalovaný v 3) rade potvrdil, že p. X. počas dražby nič nehovoril a po dražbe iba jemu hovoril, že sa k tomu nedostane, že skončí na súde. Vzhľadom k uvedenému tvrdenie žalobcu bolo nedôvodné.

Čo sa týka evidovania námietok vznesených priamo v čase a na mieste konania dražby, ktoré neboli podľa tvrdenia žalobcu zaznamenané do zápisnice o priebehu dražby, zákon o dobrovoľných dražbách stanovuje v § 24 ods. 2 písm. h) ZoDD povinnosť dražobníka v zápisnici o vykonaní dražby uviesť námietky proti priebehu dražby. Je teda nutné povedať, že v zmysle zákona je potrebné do zápisnice zaznamenať len určité námietky, a to námietky týkajúce sa priebehu dražby. Žalobca však tvrdil, že p. X. vzniesol námietky týkajúce sa ohodnotenia predmetu dražby znaleckým posudkom, konanie dražby v núdzovom stave napriek upusteniu od dražby a premlčania pohľadávky. X. aj keby p. PM.k vzniesol v čase konania dražby námietky (napr. námietky proti cene predmetu dražby určenej znaleckým posudkom) nie je možné na tieto prihliadať, (námietka k cene dražby mala byť vznesená v prekluzívnej lehote XX dní odo dňa doručenia znaleckého posudku), pričom nebolo preukázané, že námietky boli vznesené, čo poprel i žalovaný v 3) rade, ktorý sa dražby zúčastnil. Z uvedeného je tak zrejmé, že k žalobcom namietanému porušeniu zákona o dobrovoľných dražbách nedošlo a dražba prebehla v súlade so zákonom.

14. Zástupca žalobcu namietal premlčanie výkonu záložného práva.

V konaní nebolo preukázané, že by takáto námietka bola vznesená a pokiaľ by i na dražbe p. X. premlčanie namietal, bolo nedôvodné. 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 lehota tohto práva v § 101 Občianskeho zákona. Premlčaniu podlieha záložné právo v

trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť odo dňa, keď vzniklo právo na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky zo zálohu. Trojročná premlčacia doba záložného práva neuplynie skôr, než uplynie premlčacia doba zabezpečenej pohľadávky, je to dôsledkom vzájomnej previazanosti právneho vzťahu založeného zmluvou záložnou a zmluvou, na základe ktorej vznikla zabezpečovaná pohľadávka. Zmysel právnej úpravy stanovujúcej, že právo záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia zo zálohu sa nepremlčí prv, než uplynie premlčacia doba zabezpečenej pohľadávky, spočíva v tom, že v situácii, keď obe premlčacie doby (premlčacia doba zabezpečenej pohľadávky a premlčacia doba záložného práva) môžu, ale nemusia začať plynúť v rovnaký deň, nezodpovedalo by akcesorickej povahe záložného práva, ak by existovala zabezpečená pohľadávka, vo vzťahu ku ktorej premlčacia doba (ktorá môže byť aj dlhšia než trojročná) neuplynula, a súčasne záložného práva, vo vzťahu ku ktorému už (trojročná) premlčacia doba uplynula, čo by malo za následok stav, za ktorého by sa veriteľ zabezpečenej pohľadávky mohol domáhať uspokojenia sa zo zálohu iba podmienene pre prípad, že záložca námietku premlčania jeho práva domáhať sa uspokojenia zo zálohu nevznesie. 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. Námietku premlčania výkonu záložného práva možno vzniesť iba do okamihu vykonania dobrovoľnej dražby, a preto na ňu v neskoršom konaní nie je možné prihliadať. V konaní bolo preukázané, že Zmluva o splátkovom úvere ako i Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam boli uzatvorené dňa 25.01.2012. V zmysle úverovej zmluvy mali veritelia poskytnutý úver splácať v mesačných splátkach po 232,85eur mesačne k 20. dňu v mesiaci, prvá splátka bola splatná 20.03.2012. Z úverového účtu vyplynulo, že za mesiac 1/2017 bola na splátke zaplatená suma 8,27 eur dňa 20.01.2017 a suma 13,91eur dňa 25.01.2017, posledná splátka bola uhradená 14.02.2017 vo výške 167,61eur. Dlžník sa dostal teda do omeškania neuhradením riadnej splátky do 20.01.2017, t.j. 21.01.2017. Dňa 22.05.2019 dlžník podpísal uznanie dlhu, čím došlo k novému začatiu plynutia premlčacej lehoty. Nakoľko ako už bolo uvedené, námietku môže vzniesť záložca až v momente, keď uplynula premlčacia doba aj zabezpečovanej pohľadávky, táto ku dňu dražby 28.04.2021 ešte neuplynula.

15. Konanie dobrovoľnej dražby počas núdzového stavu a jej konanie napriek tomu, že listom zo dňa 8.1.2021 dražobník od dražby upustil.

Pokiaľ sa konala dražba v rozpore s Uznesením vlády Slovenskej republiky č. 160 k návrhu na opakované predĺženie času trvania núdzového stavu podľa čl. 5 ods. 2 ústavného zákona č. 227/2002 Z. z. o bezpečnosti štátu v čase vojny, vojnového stavu, výnimočného stavu a núdzového stavu v znení neskorších predpisov vyhlásené uznesením vlády SR č. 587 z 30. septembra 2020 a na prijatie opatrení podľa čl. 5 ods. 4 ústavného zákona č. 227/2002 Z. z. o bezpečnosti štátu v čase vojny, vojnového stavu, výnimočného stavu a núdzového stavu v znení neskorších predpisov, toto nespôsobuje neplatnosť dražby.

Z predloženého listu žalobcu zo dňa 08.01.2021 vyplynulo, že bolo upustené od dražby podľa ust. § 19 ods. 1 písm. a) ZoDD, podľa vyjadrenia žalovaného v 2 rade z dôvodu prísnych pandemických opatrení. Opakovaná dražba sa uskutočnila 28.04.2021, Zmluva o vykonaní dražby bola podpísaná dňa 24.03.2021. Oznámenie o dražbe, ohodnotenie predmetu dražby, ako aj obhliadka predmetu dražby sú úkonmi, z ktorých záložca nemôže byť vylúčený a ich uskutočnenie v zmysle zákona je predpokladom uskutočnenia dražby (§ 20 ZoDD), ako aj opakovanej dražby (§ 22 ZoDD). Prvá dražba a opakovaná dražba majú charakter samostatných úkonov, bez pochybností sú súčasťou dlhšie trvajúceho procesu dobrovoľnej dražby a navzájom spolu súvisia. Opakovaná dražba sa môže uskutočniť iba v prípade, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom. Z uvedeného vyplýva, že opakovaná dražba nevyhnutne nadväzuje na konanie predchádzajúcej dražby. V prípade upustenia od dražby je možné vykonať ďalšiu dobrovoľnú dražbu ako tzv. "prvú" dražbu, ak nebola s upustením od dražby spojená prekážka postupu dražobníka a procesu draženia predmetu dražby, čo v predmetnej veci zistené nebolo.

16. Námietky k notárskej zápisnici:

Notár v zmysle ust. § 64 Not. por., do notárskej zápisnice zaznamenáva presný opis deja, ktorý sa uskutočnil v jeho prítomnosti a ktorého bol svedkom. Jeho úlohou nie je hodnotiť skutočnosti, ktoré sa pred ním udiali, ani konštatovať, či priebeh deja bol v súlade so zákonom, s inými právnymi predpismi alebo pravidlami, či podmienkami, ktoré sú ustanovené pre priebeh osvedčovaného deja. Rovnako nie je oprávnený aktívne vstupovať do skutkového deja, poskytovať právne rady či usmerňovať priebeh deja. Notár vykonáva notársku činnosť v rozsahu oprávnení vyplývajúcich z Notárskeho poriadku, ktorý ho neopravňuje na verbálne osvedčovanie právne významných skutočností. V notárskej zápisnici notár

uvedie presný opis deja ako nestranná a nezúčastnená osoba, aby notárska zápisnica bola dôkazom toho, že skutočnosti sa udiali tak, ako je to v notárskej zápisnici uvedené, a mohla sa posudzovať ako verejná listina podľa § 205 CSP. Miestom osvedčovaného deja treba rozumieť minimálne uvedenie obce (mesta). Ak dej prebieha na mieste, ktoré možno identifikovať presnejšie, je vhodné uviesť tiež názov ulice alebo iného verejného priestranstva, súpisné číslo, orientačné číslo, prípadne iný spôsob bližšieho označenia miesta konania osvedčovaného deja. Časom je uvedenie začiatku a konca osvedčovaného deja, prípadne aj iných čiastkových časových údajov, ak sú podstatné. Údajmi žiadateľa o vydanie osvedčenia a osôb zúčastnených na deji sú meno, priezvisko a trvalé bydlisko (sídlo). Pokiaľ ide o osoby zúčastnené na deji, ide zrejme o účasť podstatnú pre uskutočnenie deja. Námietky žalobcu vzhľadom na citované ustanovenie neboli dôvodné, nakoľko nebolo povinnosťou notára overovať si či licitátor spĺňa podmienky vyžadované ust. § 9 ZoDD a ani konštatovať, či prebiehajúci dej je v súlade so zákonom. Predložená notárska zápisnica (§ 47 Not. por) obsahuje všetky údaje požadované zákonom. Podľa § 56 ods. 3 Not. por, o osvedčení iných skutočností, spíše notár notársku zápisnicu, pre ktorú platia primerane ustanovenia o notárskych zápisniciach o právnych úkonoch podľa § 46 až § 54. Pojem notárska zápisnica je definovaný v § 46 až 47 Not. por. len tak, že notári spisujú účastníkom na základe ich vyhlásenia notárske zápisnice o zmluvách, závetoch a iných právnych úkonoch a notárska zápisnica musí obsahovať okrem identifikačných údajov, týkajúcich sa notára a účastníkov obsah právneho úkonu a podpisy účastníkov. Takže na uzatvorenie notárskej zápisnice je potrebné, aby strany právneho úkonu, ktorí zamýšľajú urobiť formou notárskej zápisnice, tento právny úkon urobili pred notárom na základe svojho vyhlásenia, že ho robia formou notárskej zápisnice a musia spĺňať ďalšie zákonom požadované náležitosti, uvedené v § 47 Not. por. (napr. spôsobilosť na práva a povinnosť účastníkov, ich podpisy atď.). Právny úkon je zadaný v § 34 Občianskeho zákonníka ako prejav vôle, smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne úkony s takýmto právnym úkonom spájajú. V praxi to znamená, že pod právnym úkonom sa rozumejú tie úkony účastníkov takéhoto úkonu, ktoré majú spôsobilosť privodiť vznik, zmenu alebo zánik v takomto právnym úkone uvedených práv a povinností účastníkov úkonu. Právnym úkonom sú všetky zmluvy medzi účastníkmi, ďalej dedenie alebo jednostranné právne úkon. Žalobca sa domáhal určenia neplatnosti dražby, jedným z dôvodov bola neplatnosť notárskej zápisnice, zo uvedených zhora dôvodov namietaných žalobcom, kde súd mal ako predbežnú otázku vyhodnotiť neplatnosť notárskej zápisnice a na to nadväzujúc neplatnosť dražby. Na určenie neplatnosti právneho úkonu je nevyhnutné naplnenie súčasne dvoch zákonných predpokladov, existencie právneho úkonu a danosti naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti takéhoto úkonu. Kľúčovým v uvedenom predmete je, že určenia neplatnosti právneho úkonu sa nemožno domáhať tam, kde predmetom určenia nie je právny úkon. Z už citovaných ustanovení Notárskeho poriadku vyplýva, že notárska zápisnica je len formou, ktorou sa právne úkony spisujú, resp. že právny úkon môže iba tvoriť obsah notárskej zápisnice, z čoho potom jednoznačne vyplýva, že určenia neplatnosti formy, resp. spôsobu spísania právneho úkonu sa domáhať nemožno.

17. Podľa § 17 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách rovnopis oznámenia o dražbe uložený u dražobníka musí byť podpísaný navrhovateľom dražby; podpis navrhovateľa dražby musí byť úradne osvedčený. V prípade účasti notára na dražbe je rovnopis oznámenia o dražbe prílohou osvedčeného odpisu notárskej zápisnice. K osvedčenému odpisu Notárskej zápisnice doručenej žalobcovi boli pripojené iba úradne osvedčené (vidimované) fotokópie oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. 008/2021 zo dňa 24.3.2021 a Dodatku č. 1 zo dňa 27.4.2021, čo odporuje § 17 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách.

17.1. Námetka žalobcu týkajúca sa ust. § 17 ods. 8 ZoDD súd považoval za nedôvodnú, nakoľko v konaní nebol žalobcom predložený rovnopis oznámenia o dražbe, ktorý má byť uložený u dražobníka (žalovaného v 2 rade), aby mohlo byť posúdené, či je podpísaný navrhovateľom dražby, či bol podpis navrhovateľa dražby úradne osvedčený, či je rovnopis oznámenia o dražbe prílohou osvedčeného odpisu notárskej zápisnice. Žalobcovi bolo v zmysle ust. § 17 ods. 5 písm. a) ZoDD doručené oznámenie o dražbe, ktoré i predložil v konaní.

18. Ohodnotenie predmetu dražby nebolo vykonané v súlade s § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách.

18.1. Žalovaný v 2. rade ako dražobník zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby, podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby v súlade s § 12 Zákona o dobrovoľných dražbách. Žalobcovi doručil dňa 30.07.2020 Výzvu na sprístupnenie nehnuteľnosti zo dňa 07.07.2020, ohliadka nehnuteľnosti sa mala vykonať 04.08.2020. Žalobca nesprístupnil nehnuteľnosť na vykonanie ohliadky, vzhľadom k čomu znalkyňa Ing. Magulová posudkom č. 106/2020 vypracovala znalecký posudok postupom podľa § 12 ods. 3 ZoDD z dostupných údajov a cena bola určená vo výške 49.200eur. Voči posudku podal žalobca prostredníctvom splnomocneného zástupcu námietky dňa 25.09.2020, vzhľadom k čomu bol

vyzvaný žalobca na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania ohliadky. Žalobca neprevzal Výzvu a splnomocnená osoba ju prevzala dňa 15.10.2020. Dňa 19.10.2020 sa uskutočnila nová ohliadka, nehnuteľnosť nebola žalobcom sprístupnená. V novom znaleckom posudku č. 102/2020 znalec Ing. Hirsch určil hodnotu nehnuteľnosti vo výške 53.300eur, posudok bol doručený žalobcovi dňa 19.11.2020 a splnomocnená osoba dňa 23.11.2020. Potom čo mu bol znalecký posudok doručený, nepreukázal, že by žiadal v priebehu dražobného konania o vyhotovenie nového znaleckého posudku a pokiaľ ide o určenie ceny predmetu dražby za daných preukázaných okolností určenie ocenenia nemôže mať za následok neplatnosť dražby. Je nesporné, že žalobca mal vedomosť na základe doručenej výzvy na sprístupnenie svojich nehnuteľností, že je povinný umožniť ohliadku nehnuteľnosti a mohol si zabezpečiť osobu, ktorá by ohliadku nehnuteľnosti znalcovi umožnila. Ak tak neurobil, musí ako vlastník nehnuteľnosti znášať dôsledky s tým spojené, a to, že znalec s poukazom na ust. § 12 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách urobí ohodnotenie predmetu dražby len z dostupných údajov. Podľa oznámenia o dražbe bola cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom vo výške 53.300 eur, bez umožnenia jeho ohliadky znalcom. Pokiaľ k výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou došlo za účelom uspokojenia pohľadávky žalobcu vyčíslenej k 20.03.2020 sumou 48.467,18eur, bol v danom prípade dodržaný aj princíp proporcionality medzi výškou uspokojovanej pohľadávky a cenou predmetu dražby. Dražobník pri ohodnotení predmetu dražby postupoval v súlade s § 12 ods. 1, zákona č. 527/2002 Z.z. Následky nesprístupnenia nehnuteľnosti žalobcom nemôže byť v neprospech žalovaných, keď ohodnotenie sa v súlade s § 12 ods. 3 citovaného zákona vykoná z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Za obsah a správnosť znaleckého posudku zodpovedá znalec, dražobník zodpovedá za dodržanie zákonného postupu pri ohodnotení predmetu dražby. Ak je pre stanovenie všeobecnej ceny predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok znalcom zapísaným v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR, splnil si dražobník všetky svoje povinnosti v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby a nie je za bežných okolností úlohou ani právom dražobníka preverovať údaje alebo závery znaleckého posudku, keďže nie je osobou odborne spôsobilou a zákonom aprobovaná na to, aby sám vykonal odhad ceny nehnuteľností alebo aby prehodnocoval správnosť odhadu znalca. Preto sa súd námietkami nezaoberal žalobcu k znaleckému posudku nezaoberal, ktoré podľa zákona musia byť vznesené u dražobníka v prekluzívnej lehote 10 pracovných dní, existenciu týchto žalobca nepreukázal. Predmetu dražby na dražbe, ktorá sa uskutočnila dňa 28.04.2021 udelením príklepu na dražbe sa stal vlastníkom za vydraženú cenu 57.500 eur žalovaný v 3) rade, pričom najnižším podaním bola suma 53.300 eur, ktorá bola stanovená ako hodnota predmetu dražby znaleckým posudkom č. 102/2020, ktorý vypracoval znalec Ing. Hirsch, určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby. Vo vzťahu k cene nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom dražby súd poukazuje na to, že žalovaný v 3) rade sa stal vydražiteľom, cena nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom vyhotoveným za účelom dobrovoľnej dražby nebola neprimeraná a ani nemôže byť dôvodom neplatnosti dobrovoľnej dražby, keďže určenie výšky draženej nehnuteľnosti nemôže mať za následok neplatnosť dražby a cena nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom vyhotoveným za účelom dobrovoľnej dražby nebola neprimeraná a ani nemôže byť dôvodom neplatnosti dobrovoľnej dražby, keďže určenie výšky draženej nehnuteľnosti nemôže mať za následok neplatnosť dražby.

19. Žalobca namietal, že žalovaný v 1. rade nie je oprávnený spravovať predmetný úver, nakoľko má ísť o spotrebiteľskú zmluvu, nie o spotrebiteľský úver s poukazom na ust. § 1 ods. 3 písm. d) zák.č. 129/2010Z.z., toto ustanovenie negatívne vymedzuje, vylučuje použitie zákona a neumožňuje to ani zák.č. 90/2016Z.z. o úveroch na bývanie.

19.1. Spotrebiteľským úverom je dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere vo forme pôžičky, úveru, odloženej platby alebo obdobnej finančnej pomoci poskytnutej veriteľom spotrebiteľovi. Právny predchodca žalovaného v 1. rade ako veriteľ poskytol dlžníkom Romanovi Dragulovi s manž. na základe Zmluvy o splátkovom úvere uzatvorenej dňa 25.01.2012 úver na bývanie vo výške 45.000eur. Zo zmluvy nevyplýva a v konaní nebolo preukázané, že ide o úver ktorého účelom bolo nadobudnutie alebo zachovanie vlastníckych práv k nehnuteľnosti alebo výstavba nehnuteľnosti.

20. V danom prípade tak žalobca neuniesol dôkazné bremeno v tom smere, aby nad všetky pochybnosti preukázal, že dražba vykonaná dňa 28.04.2021 je neplatná. Súd preto podanú žalobu v celom rozsahu zamietol.

21. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalovaným v 1.-3. rade, ktorí boli v spore úspešní, priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o konkrétnej sume tejto náhrady rozhodne tunajší súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach, cestou Okresného súdu Topoľčany na Krajský súd v Nitre.

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

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že a) neboli splnené procesné podmienky, b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak a) sa týkajú procesných podmienok, b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z.z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).