

Súd: Okresný súd Topoľčany  
Spisová značka: 5C/56/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4619202243  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 01. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Dagmar Snopeková  
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2022:4619202243.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany sudkyňou Mgr. Dagmar Snopekovou v právnej veci žalobcov: 1/ ZIPE s.r.o., IČO: 44 950 012, so sídlom Topoľčany, Ul. Čsl. Armády 1285/14, 2/ C. I., L.. XX.XX.XXXX, J. T., Š. XXX, obaja zastúpení: Občianske združenie CSP Prievidza, so sídlom Lehota pod Vtáčnikom, 1.mája 388/8 proti žalovaným: 1/ DPS financial consuting, s.r.o., IČO: 46 713 930, so sídlom Trnava, Tamaškovičova 17, právne zastúpený: PETKOV & Co s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Na vřšku 12, 811 01 Bratislava, IČO: 50 430 742, 2/ U9, a.s., IČO: 35 849 703, so sídlom Bratislava, Zelinárska 6, právne zastúpený: STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 36 795 038, 3/ DIFFEWA, s.r.o., IČO: 47 498 561, so sídlom Trnava, Nám. J. Herdu 1/579, o neplatnosť dražby, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a.

II. Žalovaným v 1/ a 2/rade priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov bude rozhodnuté samostatným uznesením.

III. Žalovanému v 3/rade náhradu trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia v 1/ a 2/rade sa žalobou podanou na súd dňa 24.09.2019 proti žalovaným domáhali určenia neplatnosti dražby konanej dňa 24.06.2019 o 10:00 hod. v Nitre. Žalobu zdôvodnili tým, že dňa 13.5.2011 uzatvoril žalobca v 2/ rade ako dlžník s OTP bankou ako veriteľom Zmluvu o OTPHYPO úvere č. XXX/XXXX/XXSU s prílohou Obchodné podmienky OTP banky Slovensko, a.s., pričom záväzok dlžníka z predmetnej zmluvy č. XXX/XXXX/XXSU bol zabezpečený záložným právom zriadeným v prospech pôvodných majiteľov- predávajúcich/ na zabezpečenie pohľadávky podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. XXX/XXXX/XXSU zapísané na LV č. XXXX katastrálny odbor, k.ú. Topoľčany, obec Topoľčany, okr. Topoľčany -rodinný dom s. č. XXXX na parcele "C" par.č. XXX, - parcela registra "C" č. XXX, druh: zastavané plochy a nádvoria o výmere 496 m2., -parcela registra "C" č. XXX druh: zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 m2, - parcela registra "C" č. XXX, druh záhrady o výmere 438 m2. Vlastník ZIPE s.r.o. Ul. Čsl. armády 1285/14, Topoľčany, PSČ 955 01. Záložný veriteľ žalovaný v 4/ rade vzhľadom na to, že nedošlo podľa neho k úhrade celého dlhu pristúpil k výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby ktorú uskutočnil žalovaný v 1/ rade a žalovaný v 2/. rade. Okresný súd Topoľčany vydal dňa 24.06.2019 o 09:03 hod. sp. zn. XXCsp/ XX/XXXX neodkladné opatrenie tohto znenia: Súd ukladá povinnosť DPS financial consulting, s.r.o. IČO: 46713930, Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava a Dražobnej spoločnosti, a.s. Zelinárska 6, 821 07 Bratislava, IČO: 35849703 zdržať sa výkonu záložného práva a zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu, zapísaných na LV č. XXXX, katastrálny odbor k.ú. Topoľčany, obec Topoľčany, okres Topoľčany - rodinný dom, súpisné číslo XXXX

na parcele „C“ parcela č. XXX, - parcela registra „C“ č. XXX, druh: zastavané plochy a nádvorja o výmere 496 m<sup>2</sup>, - parcela registra „C“ č. XXX, druh: zastavané plochy a nádvorja o výmere 22m<sup>2</sup> - parcela registra „C“ č. XXX, druh: záhrady o výmere 438m<sup>2</sup>, vlastník ZIPE, s.r.o. Ul. Čsl. Armády 1285/14 955 01 Topoľčany do rozhodnutia a skončenia vo veci samej. Neodkladné opatrenie bolo elektronicky podpísané 09:10 hod a elektronicky zaslané účastníkom konania prostredníctvom portálu o 09:17 hod. Napriek vydanému neodkladnému opatreniu žalovaný v II. rade začal dražbu podľa notárskej zápisnice o 10:00 hod. a skončila o 10:06 hod.. Časy ako aj iné informácie v notárskej zápisnici nie sú uvedené pravdivo. Žalobcovia sa chceli zúčastniť dražby a konateľka spol. ZIPPE/ žalobca v I. rade bola prítomná v hotely ZOBOR, miestnosť „zasadačka“, Štefánikova trieda 5, 949 01 Nitra, 24.06.2019 kde sa malo konať 1. kolo dražby. O 9:45 začala v rovnakej miestnosti iná dražba a skončila o 10:00, keď vyšli všetci z miestnosti Žalobkyni v II. rade, verejnosti nebolo umožnené vstúpiť do miestnosti a čakali pred dvermi 10 minút, do dražobnej miestnosti bol vpustený iba konateľ spol. DIFFEWA s.r.o. /žalovaný v III. rade kde spolu s dražobníkom / licitátorom a notárom boli niekoľko minút za zatvorenými dverami, žalobcovia sa domnievajú, že sa vopred dohadovali na priebehu dražby. Dražba začala neskôr ako o 10 hod., žalobcovia upozornili, notára, dražobníka aj vydražiteľa, že súd vydal neodkladné opatrenie a zakázal dražiť, predniesli námietky voči dražbe, majiteľ nehnuteľnosti vyjadril jasný nesúhlas s dražbou, avšak ani jeden z prítomných notár, dražobník ani vydražiteľ nebrali tieto skutočnosti do úvahy a nereflektovali na nariadené neodkladné opatrenie. Napriek týmto faktom prebehla dražba a podľa „dohody“ vydražiteľ si počkal na čo najnižšiu cenu a nehnuteľnosť vydražil hlboko pod jej hodnotu. V zápisnici je uvedené, že dražba skončila 10:06 hod., čo nie je možné. Aj keby pripustili, že dražba začala včas o 10:00hod. čo nezačala, nie je reálne možné, aby dražobník stihol za tento čas oboznámiť prítomných s predmetom dražby a cenu znižoval zo 132.000€ vždy po 6.600€ a pri každej sume na 3 výzvy až po sumu 105.600€. Celkovo dražba začala niekoľko minút po 10:00 hod. a skončila o 18 minút. Žalobcovia sú presvedčení, že notárska zápisnica z predmetnej dražby je falšovaná. Žalovaní v 1/až 3/rade nerešpektujú zákony Slovenskej republiky, Ústavu Slovenskej republiky a Ústavné práva občanov Slovenskej Republiky, ani rozhodnutia súdov Slovenskej republiky. V predmetnej veci prebieha konanie o neplatnosť úverovej zmluvy, ktoré ešte nie je právoplatne skončené. Vydražiteľovi nebola odovzdaná nehnuteľnosť. Dražené nehnuteľnosti ohodnotené znaleckým posudkom č. X/XXXX zo dňa 08.02. 2018, vypracovaný Ing. Juraj Palkovič na objednávku žalovaného I. vo výške 115000eur. Po vznosení námietok žalovaný v 1/rade dal vyhotoviť ďalší znalecký posudok č. XX/XXXX zo dňa 11.4.2018, vypracovaný Ing. Juraj Sedláček vo výške 135000 eur. Znalecký posudok musí byť pravdivý, musí byť vyhotovený na základe reálneho stavu nehnuteľnosti a nesmie byť starší ako 6 mesiacov od termínu dražby. Znalecký posudok , ktorý bol podkladom k dražbe, nespĺňa ani jednu podmienku. Znalecký posudok zo dňa 15.03.2011, ktorý vypracoval Ing. Jozef Pilát, so sídlom Žabokreky nad Nitrou č. 362, 958 52 Žabokreky nad Nitrou, uviedol sumu 195 000 Eur. Nehnuteľnosť prešla rekonštrukciou, čo zvýšilo jej cenu, navyše ceny nehnuteľnosti za posledné roky stúpili, znalec žalovaného I. vyhotovil znalecký posudok len na základe fotografií z exteriéru nehnuteľnosti čo je absolútne nepripustné a poškodzuje to žalobcov. § 589 Občiansky zákonník- Cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a. Výkon záložného práva bol v rozpore s dobrými mravmi a rovnako v rozpore z ústavným právom na obydlie a právom na súkromný život, keďže výkon záložného práve nebol v demokratickej spoločnosti a právnom štáte nevyhnutný a veriteľ sa mohol uspokojiť primeranejším spôsobom. Veriteľ OTP Banka zosplatnila úver 18.11.2013. Dňa 08.12.2017 OTP Banka postúpila pohľadávku žalovanému v 1/rade, v tom čase bola pohľadávka premlčaná rovnako ako záložné právo. Pohľadávka ako aj záložné právo boli premlčané 19.11.2016. Občiansky zákonník §100 ) Právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať. 2) Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka. Veriteľ OTP Banka a.s., ani Žalovaný I. a II. Nikdy neboli vlastníckymi nehnuteľnosti a preto nemôžu previesť vlastnícke práva ktoré nikdy sami nemali na inú osobu. Žalobcovia vznášajú námietku premlčania nároku a záložného práva. Výkonom záložného práva podľa žalobcov príde osoba žijúca v danej nehnuteľnosti žalobca II. príde o svoje obydlie, ktoré je chránené Ústavou Slovenskej republiky a tiež poukazujeme na rozhodnutie Ústavného súdu, že intenzita zásahu do vlastníckeho práva, realizovaná v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň k skutočnosti sa najviac približujúcej cene tohto predmetu vlastníctva a záujem záložného veriteľa na speňažení majetku dlžníka v procese, ktorý sa neuskutočňuje v súčinnosti s dlžníkom a nad ktorým nie je vykonávaná priebežná súdna kontrola, a to obzvlášť vtedy, ak je predmetom dobrovoľnej dražby vec, plniaca významné sociálne potreby dlžníka. Nemôže byť nadriadený záujmu dlžníka vo väčšej miere, ako je to v prípade exekúcie. Banky

majú povinnosť postupovať nielen v súlade so zákonom, bankovou obozretnosťou, ale voči obyčajným spotrebiteľom predovšetkým primerane a v súlade s odbornou starostlivosťou a dobrými mravmi (§ 2 písm. u) a §4 ods.8 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa), aby spotrebiteľov nevystavila neprimeranému výkonu záložného práva a záložné právo má byť výhradne iba „ultima ratio“ spôsobom uspokojenia pohľadávky. Banka nerešpektovala nič - žiadnu primeranosť vo svojom postupe a za každú cenu chce vykonať záložné právo. Žalobcovia namietajú teda, že nemôže ponímať súdnu ochranu taký výkon práva, ktorý je neprimeraný alebo sa prieči dobrým mravom (§ 3 ods.1 Občianskeho zákonníka). Ústavne konformný nemôže byť výkon práva, ktorý je neprimeraný a zasahuje do práva na obydlie. Nie je mi jasné, prečo banka sa nesnažila uplatniť právo prostredníctvom exekúcie. To že sa dražby zneužívajú a obchádza sa primeranejšia exekúcia potvrdzujú aj súdy. Do pozornosti súdu dávame rozhodnutie Krajského súdu v Prešove 6Co 108/2011 zo dňa 22. Novembra 2011. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky Sp.zn.2 M Cdo 20/2011 zo 18.12.2012 .Súd bol toho názoru, že dohoda o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, na základe ktorej má omeškanie dlžníka s jednotlivými splátkami privediť ten následok, že veriteľ sa bez ďalšieho stane trvalým vlastníkom prevedeného majetku je neplatný právny úkon, pretože nikto nemôže pre-viesť na iného viac práv, než sám má (nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet) v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, pretože sa prieči účelu zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, ktorým je dočasnou stratou prevedeného práva pôsobiť na dlžníka, aby si splnil svoju povinnosť. V skutočnosti takáto dohoda sledovala účel - nadobudnúť nehnuteľnosť a nie domôcť sa zabezpečenej pohľadávky. Zmluva ,na základe ktorej bola vykonaná nedobrovoľná dražba o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX a Zmluva o splátkovom úvere č.XXXXXXXXXX bola uzavretá na základe nekalých praktík a do zmluvy boli včlenené neprijateľné podmienky. Zmluva bola uzavretá v rozpore so smernicou Rady 93/13/EHS z 5.apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách, pretože táto smernica platí tiež pre obchody, podnikanie alebo profesie verejného charakteru a ukladá vypracovanie zmlúv jednoduchou zrozumiteľnou rečou pre spotrebiteľa, aby mal príležitosť preskúmať všetky podmienky aby nemal o nich pochybnosti, a rovnako zaväzuje dodávateľa poskytnúť odbornú pomoc, ktorá nebola pri uzatváraní zmluvy poskytnutá. Právne úkony dodávateľa boli v rozpore so zákonom a priečia sa dobrým mravom. Zmluva je formulárová, typová a predtlačená a Žalobca nemohol jej obsah ovplyvniť, musel zmluvu podpísať v celku jedným podpisom. V zmluve absentujú povinné náležitosti, obsahujú množstvo neprijateľných podmienok. Aj z týchto dôvodov je preto diskutabilné, či v teste ústavnej súladnosti a konformnosti môže vo všeobecnosti obstať právna úprava, ktorá v podmienkach súkromného procesu nielenže nezabezpečuje garanciu a ochranu ústavných práv účastníkov právnych vzťahov a tým na pod ústavnej úrovni nerozvíja ústavné imperatívy práv, ale práve naopak vytvára neprimerane široký priestor pre ich faktické popretie v zmysle, že ústavné práva cez prizmu ich aplikácie napĺňania nemajú inú ako len iluzórnu povahu. Aj prejednávaná vec je príkladom výkonu súkromnej autonómie s dosahom na vyvolanie „dobrovoľnej,, dražby a vydraženie súkromného majetku inej osoby. Súkromná autonómia prezentovaná núteným výkonom záložného práva súkromným dražobníkom sa aj tu prejavila napr. v podobe vopred dohodnutého vydražiteľa, zmanipulovanie celého priebehu dražby, falšovanie údajov v notárskej zápisnici, uzamknutie dražobnej miestnosti a ignorácie súdom nariadeného neodkladného opatrenia na zdržanie sa výkonu záložného práva, konaním dobrovoľnej dražby bez rešpektovanie právne záväzného stavu na liste vlastníctva. Taktiež poukazujú na vyjadrenie Európskej komisie zo 6.2.2013 k veci vedenej na súdnom dvore EÚ č .C 482/12 (konanie o prejudiciálnej otázke k veci vedenej na Okresnom súde Prešov Macinský, Macinská a FINANCREAL s.r.o.), v ktorom navrhla, aby Súdny dvor poskytol na predbežné prejudiciálne otázky túto odpoveď: „Smernica Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa má vo svetle zásady efektivity vykladať v tom zmysle, že bráni uplatňovaniu takej vnútroštátnej právnej úpravy, akou je v prejednávanej veci § 51j ods. 1 Obč. zák. v spojení s ďalšími ustanoveniami právnej úpravy dotknutej vo veci samej, ktorá umožňuje veriteľovi vymôcť plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok tak, že vykoná záložné právo predajom nehnuteľnosti aj napriek námietkam spotrebiteľa a bez posúdenia zmluvných podmienok súdom alebo iným nezávislým tribunálom.

Príloha č.3 k vyhláške č.492/2004 Z.z. definuje všeobecnú hodnotu ako výslednú objektivizovanú hodnotu nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou pričom znalec nikdy nebol v predmetnej nehnuteľnosti. V prípade vykonania dražby došlo k neprimeranému zásahu do práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život žalobcov a zásah do vlastníckych práv. Týmto konaním by bol porušený aj čl. 8 Dohovoru

o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Podľa tohto článku je zásah do súkromného a rodinného života opodstatnený a oprávnený len vtedy, ak „je to v súlade so zákonom a nevyhnutné v demokratickej spoločnosti v záujme národnej bezpečnosti, verejnej bezpečnosti, hospodárskeho blahobytu krajiny, predchádzania nepokojom alebo zločinnosti, ochrany zdravia alebo morálky alebo ochrana práv a slobôd iných.“ V kontexte s týmto článkom dávam do pozornosti aj rozhodnutie Ústavného súdu SR I. ÚS 13/2000 v spojení s rozhodnutím Európskeho súdu pre ľudské práva Stanková vs. Slovenská republika a v rozhodnutí Paulic v. Chorvátsko. Súdny v týchto judikátoch potvrdili, že akýkoľvek zásah do obydlija je potrebné posudzovať veľmi citlivo a zužujúco s tým, že dotknutá osoba má mať za každých okolností možnosť dovolať sa ochrany na nezávislom a nestrannom súde. Aplikácia týchto judikátov je o to nevyhnutnejšia, že zásah do vlastníckeho práva žalobcov (čl. 20 Ústavy SR) a práva na obydlie (čl. 19 Ústavy SR) chce vykonať súkromný subjekt dražobník, ktorý nepodlieha žiadnej súdnej kontrole, ktorá by v reálnom čase poskytla právam žalobcov ochranu. Na základe všetkých uvedených skutočností majú žalobcovia za to, že príklep v dobrovoľnej dražbe zo dňa 24.6.2019 je neplatný.

2. Žalovaný v 1/rade v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že opis priebehu dražby bol osvedčený notárskym kandidátom JUDr. Dávidom Pavlovičom povereným notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou so sídlom v Bratislave a poňatý do Notárskej zápisnice L. XXX/XXXX, L. XXXXX/XXXX, L. XXXXX/XXXX. Navrhovateľom dražby bol v postavení záložného veriteľa žalovaný v 1/ rade, dražobníkom bol žalovaný v 2/ rade, vydražiteľom predmetu dražby sa stal žalovaný v 3/ rade. Žalobcovia v žalobe v podstate tvrdili údajnú neplatnosť dražby tým, že: - žalovaný v 2./rade začal dražbu napriek vydanému neodkladnému opatreniu. Podľa § 19 ods. 1 písm. b) a h) zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia

b) ak je dražobníkovi preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnúť vykonanie dražby; ak ide o neodkladné opatrenie súdu, postačí, ak je dražobníkovi preukázané, že toto bolo súdom nariadené, h) ak bolo navrhovateľovi dražby alebo dražobníkovi vykonateľným rozhodnutím súdu alebo vykonateľným rozhodnutím orgánu verejnej správy zakázané s predmetom dražby nakladať.

Podľa § 332 ods. 1, neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak. Žalovaný v 1. rade potvrdzuje, že Okresný súd Topoľčany v konaní vedenom pod sp. zn. XXCsp/XX/XXXX vydal dňa 24.06.2019 Uznesenie s nariadeným neodkladným opatrením, ktorým súd žalovanému v 1. rade uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva na predmet dražby. Predmetné uznesenie však bolo doručené právnomu zástupcovi žalovaného v 1. rade až o 10:41 hod. [v čase konania dražby (a aj v čase udelenia príklepu) o jeho existencii žalovaný v 1. rade nemal vedomosť.] Uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia teda v čase udelenia príklepu nebolo vykonateľné [§ 332 ods. 1 CSP v spojení s § 19 ods. 1 písm. b) a h) ZoDD]. Zároveň dražobníkovi v čase do začatia dražby nebolo zo strany žiadnej do úvahy prichádzajúcej dotknutej osoby preukázané, že neodkladné opatrenie bolo súdom nariadené. Žalovanému v 2. rade preto nevznikla povinnosť upustiť od dražby. Keďže mu táto povinnosť nevznikla, nemohol ju ani porušiť. Verejnosti údajne nebolo umožnené vstúpiť do miestnosti, kde sa konala dražba, notár, vydražiteľ a dražobník sa údajne „dohodli“ na priebehu dražby. Uvedené ničím nepreukázané tvrdenia žalobcov žalovaný v 1/ rade popiera ako lživé (nepravdivé v celom rozsahu). Dražba údajne začala a skončila v inom čase, aký je uvedený v notárskej zápisnici; podľa tvrdení žalobcov bola notárska zápisnica údajne sfašovaná. Ide opäť o lživé a navyše žiadnymi dôkazmi nepodopreté skutkové tvrdenie žalobcov. Žalovaný v 1/ rade tieto tvrdenia dôrazne popiera. Navyše notárska zápisnica je verejnou listinou, pri ktorej platí domnienka pravdivosti údajov v nej uvedených. Dôkazné bremeno vo vzťahu ku skutočnostiam, svedčiacim tomu, že údaje v notárskej zápisnici sú nepravdivé, leží na tom, kto ich pravdivosť namieta a musí ich preto riadne a presvedčivo preukázať. Žalovaný v 1/ rade uvádza, že dražba prebehla tak, ako bol jej priebeh poňatý do notárskej zápisnice - so začiatkom dražby o 10.00 hod. a s udelením príklepu o 10:06 hod. Žalobcovia dôvodujú aj tým, že v súčasnosti prebieha súdne konanie o určenie neplatnosti zmluvy o úvere. Uvedená skutočnosť nemá na tento spor a ani na platnosť dražby žiaden vplyv. Výška postúpenej pohľadávky (príp. aj platnosť zmluvy, na základe ktorej zabezpečená pohľadávka vznikla či platnosť zmluvy o postúpení pohľadávky) nie je takou skutočnosťou, ktorú by mal súd zisťovať v konaní o určenie neplatnosti dražby. Celkom jednoznačne (s odkazom na rozhodnutie NS SR, sp. zn. 3Cdo/159/2009) sa v tejto súvislosti vyjadril napr. Krajský súd v Bratislave, v už vyššie spomínanom rozsudku, sp. zn. 2Co/3/2018, zo dňa 19.06.2019...“prípadná nesprávna výška uplatnenej pohľadávky v dražbe nie je porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, skutočnosť, ktorá by v nadväznosti na § 21 ods. 2 zákona

o dobrovoľných dražbách spôsobovala neplatnosť dražby. Navrhovateľ dražby je v súlade s § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť a výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. V prípade, ak je dané vyhlásenie navrhovateľa dražby nesprávne, a to sa týka aj nepresne určenej výšky pohľadávky, nespôsobuje to neplatnosť dobrovoľnej dražby, ale zodpovednosť navrhovateľa dražby za škodu, ktorú týmto vyhlásením spôsobí. V rámci konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby však súd neskúma výšku uplatnenej pohľadávky v dražbe.“ Všeobecná hodnota predmetu dražby, vyplývajúca zo znaleckého posudku podľa tvrdení žalobcov údajne nezodpovedá skutočnej všeobecnej hodnote predmetu dražby a znalecký posudok je podľa tvrdení žalobcov nespôsobilým podkladom dražby. Ako vyplýva z notárskej zápisnice, ktorou bol osvedčený priebeh dražby, všeobecná hodnota predmetu dražby bol na účely konania dražby stanovená znaleckým posudkom č. 58/2019 zo dňa 27.04.2019. Predmetný znalecký posudok vypracoval znalec Ing. Ľubomír Rajnoha. Žalovaný v 2. rade ako dražobník si splnil svoju zákonnú povinnosť, vyplývajúcu mu z ust. § 12 ods. 1 ZoDD a zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby prostredníctvom znaleckého posudku. Ak žalobcovia v žalobe namietajú výšku všeobecnej hodnoty predmetu dražby, resp. ak namietajú, že znalec pri vypracovaní znaleckého posudku nepostupoval správne, sama táto skutočnosť, ak by aj pripustili, že znalecký posudok je nesprávny (čo žalovaný v 1. rade samozrejme nevie posúdiť), táto skutočnosť nezakladá porušenie ustanovení ZoDD zo strany žalovaného v 2. rade, pretože tento žiadnu zo svojich zákonných povinností nezanedbal. Naopak, žalovaný v 2. rade ako dražobník si svoju povinnosť vyplývajúcu mu z ust. § 12 ods. 1 ZoDD „do bodky“ splnil. Už zo znenia ust. § 12 ods. 1 ZoDD, je zjavné, že úlohou dražobníka nie je vykonať ohodnotenie, ale zabezpečiť ho, teda vybrať znalca oprávneného v zmysle zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zodpovednosť dražobníka sa teda v týchto prípadoch obmedzuje na tzv. culpa in eligendo, teda za chybu pri výbere osoby na vykonanie tejto činnosti. Takýto výklad je v súlade so všeobecnou úpravou zodpovednosti v podobných prípadoch. Zmluva o vykonaní dražby je totiž svojou právnou povahou osobitným podtypom príkaznej (mandátnej) zmluvy, keďže na jej základe dražobník pre navrhovateľa dražby zariaďuje určitú záležitosť - dobrovoľnú dražbu. Dražobník je totiž svojím právnym postavením osobitným typom príkazníka a niet dôvodu, aby jeho zodpovednosť bola posudzovaná odlišne od všeobecnej úpravy zodpovednosti príkazníka. Podľa § 726 druhej vety Občianskeho zákonníka totiž platí, že ak bol zástupca potrebný, zodpovedá príkazník iba za zavinenie pri voľbe zástupcu. V prípade ohodnotenia nehnuteľností na účely dobrovoľnej dražby potreba zástupcu vyplýva priamo z § 12 ods. 1 ZoDD, ktorý vyžaduje ohodnotenie predmetu dražby znalcom. Je preto v súlade aj s touto všeobecnou úpravou vykladať § 12 ods. 1 tohto zákona tak, že dražobník toto ustanovenie poruší, len ak poruší pravidlá výberu osoby na ohodnotenie, teda ak vyberie osobu inú než znalec, prípadne znalca zjavne nevhodného alebo nespôsobilého (z nesprávneho odvetvia, resp. nesprávneho odboru). Nič také však žalobcami tvrdené ani dokázané nie je. Žalobcovia v žalobe ani netvrdili, že by osoba, ktorá vypracovala znalecký posudok, ktorý bol podkladom pre uskutočnenie dražby, nebola znalcom alebo by bola zjavne nespôsobilou na svoju úlohu. Žalovaný v 2. rade potom neporušil týmto postupom svoje povinnosti a nemôže zodpovedať za to, ako znalec vykonal túto svoju úlohu. Už len nad rámec toho ale treba poukázať na skutočnosť, že prípadné nesprávne ohodnotenie predmetu dražby a na to nadväzujúce nižšie najnižšie podanie než by inak mohlo byť nezakladá podľa judikatúry (porov. R 124/2014) dôvod neplatnosti dražby, ale len nárok na náhradu škody. Či došlo pri vypracovaní znaleckého posudku k porušeniu zákonných povinností znalca, ktoré mu ukladá zákon o znalcoch - napr. povinnosť vyplývajúca z ust. § 16 ods. 2 zákona o znalcoch, v zmysle ktorého je znalec povinný vykonávať znaleckú činnosť okrem iného aj riadne - je otázkou, ktorú nie je súd oprávnený skúmať v konaní o určenie neplatnosti dražby.

Ak sa žalobcovia domnievajú, že konaním znalca boli ukrátení na svojich majetkových právach, majú k dispozícii iný prostriedok právnej ochrany, prostredníctvom ktorého, ak sa preukáže, že znalec pri vypracovaní znaleckého posudku skutočne porušil svoje zákonné povinnosti, v dôsledku čoho vznikla žalobcom škoda, môžu si túto účinne uplatniť v inom konaní priamo voči znalcovi. Na zdôraznenie správnosti svojej argumentácie si žalovaný v 1. rade dovoľí upozorniť na v súčasnosti už ustálenú súdnu prax vo vzťahu k zodpovednosti dražobníka za znalecké posudky, ktorými sú ohodnocované nehnuteľnosti ako predmety dražieb. V tejto súvislosti možno uviesť napr. rozsudok Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 11Co/306/2016 zo dňa 23.08.2017, kde sa súd vyslovil nasledovne: „Pokiaľ ide o závery znalca, žalovaný 1/ a ani žalovaný 2/ (pozn. - dražobník a navrhovateľ dražby) nemali žiadne právomoci nejakým spôsobom znalca ovplyvňovať alebo usmerňovať, pokiaľ išlo o stanovenie ceny predmetu, pretože jeho (pozn. - dražobníkovou) povinnosťou podľa zákona bolo iba zabezpečiť, aby cena predmetu dražby bola v tomto prípade určená znaleckým posudkom, čo aj urobil a znalecký posudok objednal u

osoby zapísanej v zozname znalcov. Ostatnú zodpovednosť za obsah znaleckého posudku už znáša samotný znalec, ako osoba splnomocnená štátom na vykonávanie znaleckej činnosti vo svojom odbore, ktorého povinnosťou bolo podať posudok riadne a v určenej lehote, účelne, hospodárne a nestranne (§ 16 ods. 2 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch) s tým, že pokiaľ by znalci nejaké vážne dôvody neumožnili vykonať úkon riadne a včas, mal možnosť odmietnuť jeho vykonanie (§ 12 ods. 2 písm. e) zákona č. 382/2004 Z.z.), čo ale neurobil, preto treba vychádzať z toho, že znalec mal vytvorené primerané podmienky na vykonanie úkonu. Dražobník, žalovaný 2/, teda vystupoval vo vzťahu k podanému znaleckému posudku iba v úlohe zadávateľa a nemal vplyv na obsah posudku a súčasne bol podľa zákona povinný určiť cenu predmetu dražby podľa záverov znalca.“ Pri dražbe nehnuteľností stanovuje hodnotu predmetu dražby znalec z príslušného odboru ako osoba, ktorá má praktické skúsenosti pre vypracovanie znaleckého posudku. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky, sp. zn. 21Cdo/1263/2008, ak má byť zistená cena nehnuteľností, dražobník nie je osobou odborne spôsobilou v zákone aprobovanou k tomu, aby sama uskutočnila odhad nehnuteľnosti alebo prehodnocovala odhad znalca. Ak ide o nehnuteľnosť, je povolaný zistiť cenu predmetu dražby znalec a z jeho posudku navrhovateľ dražby a dražobník pri dobrovoľnej dražbe vychádzajú. Nemožno tiež opomenúť, že k otázke (ne)platnosti dražby v dôsledku stanovenia hodnoty predmetu dražby sa vyjadril už aj Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojom uznesení, sp. zn. 3 Cdo 233/2010, zo dňa 03.10.2013. Záver NS SR je v tomto smere jednoznačný: „Pokiaľ ide o určenie ceny predmetu dražby, dovolací súd považuje za správny záver odvolacieho súdu, že určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby.“ Zároveň preto, ak žalobcovia tvrdia, že v dôsledku údajne nesprávneho znaleckého posudku, z ktorého sa pri dražbe vychádzalo, boli zasiahnutí na svojich majetkových právach, nemohlo tak byť v dôsledku konania dražobníka, ktorý postupoval v súlade so všetkým úsilím, ktoré možno od neho spravodlivo požadovať. Aj vzhľadom na vyššie uvedené závery súdnej praxe, nemožno od dražobníka spravodlivo požadovať, aby znalca ovplyvňoval alebo usmerňoval, pokiaľ ide o stanovenie ceny predmetu dražby, keďže zodpovednosť za obsah znaleckého posudku znáša samotný znalec, ako osoba splnomocnená štátom na vykonávanie znaleckej činnosti vo svojom odbore, ktorého povinnosťou bolo podať posudok okrem iného aj riadne - t. j. ohodnotiť predmet dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak znalec svoje povinnosti porušil, je on osobou, ktorá neoprávnene zasiahla do majetkovej sféry žalobcov a žalobcovia sa môžu domáhať ochrany svojich porušených práv voči znalci. Na platnosť dražby však už žalobcami tvrdené skutočnosti o údajnom podhodnotení Predmetu dražby nemajú žiaden vplyv. Znalecký posudok zároveň zodpovedal zákonnej požiadavke aktuálnosti podľa § 12 ods. 1 ZoDD. Žalobcovia vzniesli námietku premlčania záložného práva. Výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby záložné právo zaniká. Vzniesenie námietky premlčania záložného práva v čase po zániku záložného práva nie je spôsobilé privodiť účinky premlčania. Navyše, ani premlčanie záložného práva či premlčanie pohľadávky nie je prekážkou konania zákonnej dražby. Premlčaním totiž právo nezaniká a existuje ďalej. Do času konania dražby dlžník a ani záložca zákonom predpokladaným spôsobom voči záložnému veriteľovi nevzniesli tieto námietky. K ostatným námietkam žalobcov :V zmysle § 151m ods. 4 OZ je záložca povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva. Vôľa osôb povinných v zmysle § 151m ods. 4 OZ v čase výkonu záložného práva, je v tomto smere irelevantná, keďže zákon presne špecifikovanému okruhu osôb ukladá povinnosť strpieť výkon záložného práva, bez ohľadu na to, či s výkonom záložného práva súhlasia alebo nie. V tejto súvislosti si opäť dovoľí poukázať na závery ÚS SR v rozhodnutí vydanom pod sp. zn. PL. ÚS 23/2014, v ktorom ÚS SR okrem iného uviedol, že:

„Občiansky zákonník vychádza z toho, že samotné uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva so sebou prináša možnosť pre záložného veriteľa speňažiť záloh prostredníctvom dobrovoľnej dražby, pričom vystupuje ako zástupca záložcu. Vzhľadom na uvedené sa dobrovoľná dražba odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dáva súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom (zákon o dobrovoľných dražbách). Ústavný súd ale osobitne vzhľadom na okolnosti danej veci dopĺňa, že právna úprava ukladá povinnosť strpieť výkon dobrovoľnej dražby nielen s takým záložným právom, ktoré vzniklo na základe zmluvy, ale aj takým, ktoré, tak ako záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru, vzniká na základe zákona.“ Podľa názoru žalovaného v 1. rade nie je možné výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku, a teda ani za rozporný či už s vnútroštátnym právom alebo rozporný s právom Európskej únie, nakoľko takúto rozpornosť vylučuje v súčasnosti judikatúra ESD. Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby je naopak v celom rozsahu súladný s právom Európskej únie, ba dokonca v prípade spotrebiteľských vzťahov jediný možný. Podľa ust. § 151a OZ: „Záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo

domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.“ Podľa ust. § 151j ods. 1 OZ:

„Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.“ Podľa ust. čl. 1 ods. 2 Smernice 93/13/ EHS: „Zmluvné podmienky, ktoré odrážajú záväzné zákonné alebo regulačné ustanovenia...nepodliehajú ustanoveniam tejto smernice.“

V zmysle judikatúry SD EÚ:

„...vylúčenie stanovené v článku 1 ods. 2 smernice 93/13 sa vzťahuje na zmluvné podmienky odrážajúce ustanovenia vnútroštátneho práva, ktoré platia medzi zmluvnými stranami bez ohľadu na ich voľbu alebo ustanovenia, ktoré sa uplatnia automaticky, to znamená v prípade, ak neexistujú odlišné ustanovenia, ktoré si zmluvné strany v tomto ohľade dohodli.“ (Rozsudok SD EÚ z 21.03.2013 vo veci C-92/11 RWE Vertrieb). Podľa názoru Súdneho dvora prezentovaného vo vyššie uvedenom rozhodnutí, možno v prípade zákonných ustanovení, na ktoré sa vzťahuje výnimka obsiahnutá v čl. 1 ods. 2 Smernice, legitímne predpokladať, že vnútroštátny zákonodarca našiel rovnováhu medzi všetkými právami a povinnosťami zmluvných strán. Čiže skúmanie charakteru zmluvnej podmienky, ktorá odráža platné zákonné ustanovenie, by sa minulo akémukoľvek účinku. Takže v prípade, že si zmluvné strany v rámci svojho zmluvného vzťahu dojednávajú zabezpečenie pohľadávky veriteľa záložným právom, ust. § 151j ods. 1 OZ by sa uplatnilo, aj keby si zmluvné strany v rámci svojho zmluvného vzťahu nedohodli nič iné. Toto ustanovenie Občianskeho zákonníka platí pre všetky kategórie zmlúv zabezpečených záložným právom bez rozdielu, vrátane spotrebiteľských zmlúv. Podľa názoru žalovaného zákonodarcu nemal v úmysle, čo sa týka záložného práva, vylúčiť spotrebiteľské zmluvy z pôsobnosti režimu právnej úpravy stanovenej pre ostatné kategórie zmlúv. Ak by zákonodarca považoval možnosť zabezpečiť pohľadávku dodávateľa voči spotrebiteľovi záložným právom za problematickú, mohol ju explicitne vylúčiť (tak ako napr. v prípade zabezpečovacieho prevodu práva k nehnuteľnosti v zmysle ust. § 53 ods. 7 OZ), toto ale neučinil. Práve naopak. Ako vyplýva z ust. § 53 ods. 10 OZ: „Ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov.“ Ak si zmluvné strany v záložnej zmluve zvolia ako spôsob výkonu záložného práva niektorú z možností uvedených v ust. § 151j ods. 1 OZ, či postupujú v zmysle kogentného ust. § 53 ods. 10 OZ, dané zmluvné ustanovenie bude odrážať kogentnú normu obsiahnutú v zákone, a preto podľa názoru žalovaného nepodlieha takéto zmluvné ustanovenie režimu Smernice. Záverom tejto časti si opäť dovoľujeme poukázať aj na závery Ústavného súdu SR, vo veci PL ÚS 23/2014, kde ústavný súd SR vo vzťahu k nálezu Ústavného súdu Českej republiky, PL. US 47/04, na ktorý poukazuje v žalobe žalobca, uviedol, že:

„nie je možné (...) vychádzať z nálezov Ústavného súdu Českej republiky, na ktorý poukazuje navrhovateľ, ktorý rozhodol, že § 36 ods. 2 zákona č. 26/2000 Sb. o verejných dražbách nie je v súlade s princípmi právneho štátu, s čl. 1 Ústavy Českej republiky a čl. 1 a čl. 3 Listiny základných práv a slobôd, čl. 26 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a čl. 1 dodatkového protokolu (nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. Pl. ÚS 47/04 z 8. marca 2005). Predmetné ustanovenie § 36 ods. 2 zákon o verejných dražbách rozširovalo právnu úpravu nútených (exekučných) dražieb aj na prípady, keď bolo záložné právo zapísané do katastra nehnuteľností pred účinnosťou novej právnej úpravy a zároveň záložný veriteľ čestne vyhlásil vo forme notárskej zápisnice, že má voči dlžníkovi splatnú pohľadávku, ktorá nebola splnená. Umožňovalo tak exekučnú (nútenú) dražbu bez exekučného titulu.“ Žalovaný v 1. rade považuje žalobu za nedôvodnú a navrhuje, aby ju súd ako nedôvodnú zamietol a žalovanému v 1. rade priznal náhradu trov konania voči žalobcom v 1 a v 2. rade v rozsahu 100%.

3. Žalovaný v 2/rade v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že považuje za dôležité poukázať na skutočnosť, že konanie o neplatnosť dobrovoľnej dražby je konaním osobitnej povahy, pričom samotný ZoDD stanovuje lehotu na podanie takejto žaloby, ako aj podmienky, ktoré musia byť súdom nevyhnutne zistené na to, aby bolo možné žalobe vyhovieť. Tieto podmienky na vyhovieť žalobe upravuje ustanovenie § 21 ods. 2 ZoDD v zmysle ktorého platí, že žalobca sa môže domáhať určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby na súde „v prípade, že boli porušené ustanovenia tohto zákona, pričom táto osoba (žalobca) musela byť porušením ZoDD „dotknutá na svojich právach“. Zároveň platí, že „právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa

príklepu". Predpokladom úspechu žalobcu v rámci konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je teda preukázanie kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

1.porušenie ustanovení ZoDD,2.poškodenie práv žalobcu,3.príčinná súvislosť medzi porušením ustanovení ZoDD a poškodením práv žalobcu. Zo samotného textu žaloby vyplývajú nasledovné námietky, ktoré podľa názoru žalobcov spôsobujú neplatnosť dražby :

- 1.námietka týkajúca sa vydania neodkladného opatrenia Okresným súdom Topoľčany v konaní spis. zn. XXQ. dňa 24.06.2019 o 9:03 hod, ktorým konajúci súd prikázal žalovanému 1/ ako navrhovateľovi dražby zdržať sa výkonu záložného práva a zdržať sa úkon smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nehnuteľnosťí zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. Topoľčany vo vlastníctve žalobcu 1/ a to až do rozhodnutia a skončenia konania vo veci samej;2-námietky týkajúce sa obsahu Notárskej zápisnice, námietka týkajúca sa oneskoreného začatia dražby; nevpustenie žalobcov do dražobnej miestnosti;4. námietky týkajúce sa neprimeraných podmienok a nekalých praktík v úverovej zmluve;5. námietky týkajúce sa znaleckého posudku;6.námietky týkajúce sa premlčania záložného práva;7. námietka porušenia zásady nemo plus iuris realizáciou dražby;8. námietky týkajúce sa neprimeranosti výkonu záložného práva formou dražby, porušenia práva na obydlie a rozporu inštitútu dobrovoľnej dražby s Ústavou SR a legislatívou EÚ; Žalobcovia v žalobe namietajú, že dražba sa konala napriek tomu, že Okresný súd Topoľčany vydal dňa 24.06.2019 o 9:04 hod. v konaní vedenom pod spis. zn. XXCsp/XX/XXXX neodkladné opatrenie, ktorým prikázal žalovanému 1/ ako navrhovateľovi dražby zdržať sa výkonu záložného práva a zdržať sa úkon smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nehnuteľnosťí zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. Topoľčany vo vlastníctve žalobcu 1/ a to až do rozhodnutia a skončenia konania vo veci samej. Žalobcovia zároveň k žalobe priložili Potvrdenie Okresného súdu Topoľčany č. XXC/XXX/XXXX vydané dňa 18.07.2019, v ktorom sa uvádza, že v konaní vedenom predmetným súdom pod spis. zn.XXCsp/XX/XXXX bolo dňa 24.06.2019 o 9:03 hod. vložené do súdneho registra uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia, o 9:10 hod. bolo elektronicky podpísané certifikátom sudcu a o 9:17 hod. bolo odoslané účastníkom elektronicky cez ústredný portál. V žalobe ďalej žalobcovia uvádzajú, že priamo na dražbe upozornili notára, žalovaného 2/ ako dražobníka a aj žalovaného 3/ ako vydražiteľa, že súd vydal neodkladné opatrenie, pričom dražba prebehla napriek tomuto upozorneniu. Žalovaný 2/ popiera ako nepravdivé a zjavne účelové vyššie uvedené tvrdenie žalobcov. Nie je pravda, že by žalobcovia priamo na dražbe preukázali žalovanému 2/ vydanie predmetného neodkladného opatrenia a rovnako nie je pravda, že by na dražbe uviedli, že neodkladné opatrenie bolo vydané. Pravdou je, že o vydaní neodkladného opatrenia nemali vedomosť ani samotní žalobcovia a dozvedeli sa o jeho vydaní zrejme až jeho doručením. Konateľka žalobcu 1/ sa na dražbe zúčastnila spolu so svojou splnomocnenou zástupkyňou, pričom splnomocnená zástupkyňa na dražbe uviedla, že prebieha súdny spor ohľadom úverovej zmluvy a vo veci bude vydané neodkladné opatrenie. Splnomocnená zástupkyňa žalobcu 1/ priebeh dražby zaznamenávala prostredníctvom mobilného telefónu a nahratý videozáznam následne zverejnila prostredníctvom sociálnej siete facebook dňa 24.06.2019 o 10:30 hod. po skončení dražby. Žalovaný 2/ predkladá súdu predmetný videozáznam a upriamuje pozornosť súdu na 2 minútu 15 sekundu videozáznamu, kde splnomocnená zástupkyňa žalobcu 1/ hovorí: „Je neodkladné opatrenie na súde, ktoré v priebehu týždňa vydá...“V tejto súvislosti upriamujeme pozornosť súdu na ustanovenie § 19 ods. 1 písm. b) a písm. h) ZoDD, podľa ktorých je dražobník povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia: „b) ak je dražobníkovi preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dražby; ak ide o neodkladné opatrenie súdu, postačí, ak je dražobníkovi preukázané, že toto bolo súdom nariadené; h) ak bolo navrhovateľovi dražby alebo dražobníkovi vykonateľným rozhodnutím súdu alebo vykonateľným rozhodnutím orgánu verejnej správy zakázané s predmetom dražby nakladať.“ Žalovanému 2/ nebolo do otvorenia dražby nijakým spôsobom preukázané nariadenie neodkladného opatrenia a žalobcovia na dražbe ani neuviedli, že by neodkladné opatrenie bolo vydané. Žalovaný 2/ je presvedčený o tom, že žalobcovia zisťovali okolnosti vydania neodkladného opatrenia až v čase, keď im toto neodkladné opatrenie bolo doručené a teda až po samotnej dražbe, pričom v žalobe skutkové okolnosti uviedli zámerne nepravdivo. Žalobcovia v žalobe namietajú, že notárska zápisnica o dražbe je falošná a neobsahuje pravdivé údaje. Konkrétne namietajú, že v notárskej zápisnici nie je uvedený pravdivý údaj o čase začatia a skončenia dražby. Žalovaný 2/ má za to, že vyššie uvedené námietky žalobcov sú špekulatívne, účelové a ničím nepodložené. Žalobca v žalobe svoje tvrdenia nijakým spôsobom nepreukázal. Poukazuje na to, že priebeh dražby bol osvedčený notárom, ktorý o priebehu dražby spísal notársku zápisnicu, pričom notárska zápisnica má povahu verejnej listiny. Ako vyplýva z Notárskej zápisnice, dražba začala o 10:00 hod. teda presne, a skončila o 10:06 hod. Podľa § 4 ods. 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti „pri výkone svojej činnosti postupuje notár nestranne a nezávisle.“ Podľa § 3 ods. 4 Notárskeho poriadku, „Listiny vyhotovené v

rámci notárskej činnosti, ich osvedčené odpisy, potvrdenia a výpisy z notárskych centrálnych registrov a listiny vyhotovené pri činnosti podľa ods. 2 sú verejnými listinami." Vo vzťahu k námietke žalobcov, že dražba nemohla byť ukončená o 10:06 hod., pretože by žalovaný 2/ ako dražobník nestihol za ten čas znížiť cenu nehnuteľnosti, žalovaný 2/ poukazuje na videozáznam z dražby, ktorý vyhotovila splnomocnená zástupkyňa žalobcu 1/ a ktorý trvá cca. 3 a pol minúty, a na ktorom je zachytené celé znižovanie v rámci dražby a aj udelenie príklepu vydražiteľovi. Aj vzhľadom na predmetný videozáznam má žalovaný 2/ opakovane za to, že žalobcovia uvádzajú skutkové okolnosti dražby v žalobe účelovo nepravdivo. Opakovane môže len konštatovať, že toto tvrdenie je nepravdivé. Žalobcovia spolu so splnomocnenou zástupkyňou žalobcu 1/ boli prítomní v dražobnej miestnosti, čo preukazuje aj videozáznam z dražby, ktorý vyhotovila splnomocnená zástupkyňa žalobcu 1/. Časť žalobného návrhu obsahuje námietky týkajúce sa neprímeraných podmienok a nekalých praktík v úverovej a v záložnej zmluve. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný 2/ nie je účastníkom týchto zmlúv uzavretých medzi žalobcami a žalovaným 1/, a teda nie je nositeľom subjektívnych práv a povinností z nich vyplývajúcich, nemôže sa žalovaný 2/ kvalifikovane vyjadriť k predmetným námietkam žalobcov. Zastáva však názor, že tieto námietky nemôžu viesť k rozhodnutiu o určení neplatnosti dražby, nakoľko sa nejedná o porušenie ZoDD tak, ako to predpokladá ustanovenie § 21 ods. 2 ZoDD. Zároveň poukazuje na to, že žalobcovia nepredložili žiadne relevantné dôkazy, ktoré by preukazovali spornosť ich tvrdenia a je toho názoru, že v tomto smere neunesli bremeno tvrdenia ani dôkazné bremeno. Žalobcovia v žalobe uvádzajú, že ohodnotenie nehnuteľností znaleckým posudkom č. 70/2018 zo dňa 11.04.2018 vypracovaným Ing. Jurajom Sedláčkom vo výške 135.000eur je podhodnotený, nevychádza z reálneho stavu nehnuteľností, ktoré prešli rekonštrukciou a bol v čase dražby starší ako 6 mesiacov. Poukazujú pritom na znalecký posudok vypracovaný dňa 15.03.2011 znalcom Ing. Jozefom Pilátom. V zmysle § 12 ods. 1 ZoDD platí, že „dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny." Žalovaný 2/ poukazuje na to, že predmet dražby bol pre účely dražby ohodnotený znaleckým posudkom č. XX/XXXX vyhotoveným dňa 27.04.2019 Ing. Ľubomírom Rajnohom, znalcom zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedeným MS SR v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 912898, pričom všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená na sumu 132.000 eur a nie znaleckým posudkom, ktorý v žalobe uvádzajú žalobcovia. Uvedené vyplýva aj z Oznámenia o dražbe Zn. 164/2019, ktoré je prílohou Notárskej zápisnice. Je teda zrejmé, že znalecký posudok použitý pre účely dražby, nebol v čase jej konania starší ako 6 mesiacov. Ako vyplýva z § 12 ods. 1 Zo DD, každý predmet dražby musí byť ohodnotený, aby bolo možné zistiť cenu predmetu dražby. Osobitný režim ohodnotenia nasleduje v prípade, ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, alebo ak je dražená kultúrna pamiatka, alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy. V týchto prípadoch sa vyžaduje určenie ceny znaleckým posudkom. Hodnotu predmetu dražby stanovuje znalec z príslušného odboru ako osoba, ktorá je z hľadiska svojich znalostí, erudície, praktických skúseností a splnenia zákonných kritérií pre zápis do zoznamu znalcov, plne kvalifikovaná na vypracovanie znaleckého posudku. V súvislosti s námietkami týkajúcimi sa neúmerného podhodnotenia hodnoty predmetu dražby stanovenej znaleckým posudkom č. 58/2019 vypracovaným dňa 27.04.2019 znalcom Ing. Ľubomírom Rajnohom uvádzame, že v prípade, ak je pre určenie 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. Nie je úlohou ani právom dražobníka preverovať údaje alebo závery znaleckého posudku. Dražobník na rozdiel od znalca nie je osobou odborne spôsobilou a zákonom aprobovanou na to, aby sám vykonal odhad ceny nehnuteľností alebo aby prehodnocoval správnosť odhadu znalca. Na podporu tohto záveru odkazujeme na rozhodnutia súdov rôznych inšancií: Najvyšší súd Českej republiky v rozsudku sp. zn. 21 Cdo 1263/2008 zo dňa 28.01.2009 ustálil nasledovné: „...ak má byť zistená cena nehnuteľnosti dražobník nie je osobou odborne spôsobilou a zákonom aprobovanou k tomu, aby sama uskutočnila odhad ceny nehnuteľností, alebo aby prehodnocovala správnosť odhadu znalca; ak ide o nehnuteľnosť, ..., je povolaný zistiť cenu predmetu dražby znalec a z jeho posudku navrhovateľ dražby a dražobník pri verejnej dražbe vychádzajú. "Rovnako Najvyšší súd SR v uznesení sp. zn. 3Cdo 233/2010 zo dňa 03.10.2013 zaujal právne stanovisko, že: „Pokiaľ ide o určenie ceny predmetu dražby, dovolací súd považuje za správny záver odvolacieho súdu, že určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby..." Odkazuje na

rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 20Ddo 1083/2005, v zmysle ktorého ..až samotný výsledok dražby môže odpovedať na otázku, akú má nehnuteľnosť hodnotu, za ktorú môže byť predaná. Ak je trhovú cenu nehnuteľnosti vyššia než cena uvedená v oznámení o dražbe, potom sa táto skutočnosť prejaví pri samotnej dražbe." V súvislosti s námietkou, že znalecký posudok bol vyhotovený len na základe fotografií z exteriéru nehnuteľnosti uvádza, že žalobca 1/ ako vlastník nehnuteľnosti neumožnil znaleckú obhliadku predmetu dražby Podľa § 12 ods. 3 ZoDD, „ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom na uvedené, znalec vypracoval znalecký posudok z dostupných zdrojov. Z platného a účinného znenia ZoDD, ako aj z ustálenej judikatúry všeobecných súdov je teda zrejmé, že zaistením vykonania ohodnotenia predmetu dražby znaleckým posudkom č. 50/2019 vypracovaným Ing. Ľubomírom Rajnohom, znalcom v odbore: stavebníctvo, v odvetví: pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaným v zozname znalcov pod evidenčným číslom 912898 si žalovaný 2/ ako dražobník riadne splnil svoju zákonnú povinnosť ustanovenú v § 12 ods. 1 ZoDD. Navyše výsledky znaleckého skúmania nie sú relevantné z hľadiska posudzovania sporu o neplatnosť dražby, keďže určenie výšky všeobecnej hodnoty predmetu dražby nemôže mať za následok neplatnosť dražby. So zreteľom na uvedené má za to, že námietky žalobcov vo vzťahu k ohodnoteniu predmetu dražby nie sú dôvodné. Žalobcovia v žalobe ďalej namietajú, že záložné právo bolo vykonané formou dražby napriek tomu, že bolo premlčané. Má za to, že k premlčaniu záložného práva nedošlo, nakoľko bola na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. Topoľčany, na ktorom je evidovaný predmet dražby, vyznačená o.i. pod G. XXX/XX - XXX/XX poznámka o dobrovoľnej dražbe č. XXX/XXXX ktorej navrhovateľom bola OTP Banka Slovensko, a.s.. Z uvedeného teda vyplýva, že záložný veriteľ začal s predajom zálohu v rámci premlčacej doby a v jeho výkone riadne pokračoval, a nie až po jej uplynutí, ako sa mylne domnievajú žalobcovia. Podľa ust. § 101 OZ „Pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz." Tým že právny predchodca žalovaného 1/ začal riadne s výkonom svojho práva ako záložný veriteľ, a to pred uplynutím zákonnej lehoty, ktorú predpokladá dikcia vyššie uvedeného ustanovenia OZ, a vo výkone tohto záložného práva aj riadne pokračoval, došlo podľa ich názoru k prerušeniu plynutia všeobecnej trojročnej premlčacej doby. Námietka porušenia zásady nemo plus iuris. V ďalšej argumentácii žalobcovia namietajú porušenie zásady nemo plus iuris realizáciou dražby, pričom sú toho názoru, že dražbu v zmysle ZoDD nie je možné vykonať a platne ňou previesť vlastnícke právo, pokiaľ navrhovateľom dražby nie je vlastník. Poukazujú na rozsudok Krajského súdu v Prešove z 30.10.2012 sp. zn. 20Co/123/2011, 20Co/51/2012, v ktorom súd dospel k názoru, že k porušeniu zásady nemo plus iuris dochádza v prípade, „...ak navrhovateľ dražby nie je ani vlastníkom predmetu dražby, ani ním nie je ten, v čom mene navrhovateľ koná í napr. záložca pri dražbe v rámci výkonu záložného práva )..". V tejto súvislosti dáva do pozornosti ustanovenie § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu. Poukazuje rovnako na ďalšiu citáciu predmetného rozsudku: „Tieto závery platia rovnako aj vtedy, ak navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, pretože ten má pri výkone záložného práva priamo na základe zákona splnomocnenie konať v mene záložcu (§ 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka)... nikto nemôže previesť viac práv, než sám má...to znamená, že ani platná dobrovoľná dražba...nemôže spôsobiť nadobudnutie vlastníckeho práva vydražiteľom, ak navrhovateľ dražby (alebo záložca) nebol sám vlastníkom predmetu dražby. Podstatou dobrovoľnej dražby v zmysle platnej právnej úpravy je dohoda vlastníka veci s dražobníkom o dražbe určitého predmetu. Vlastník veci môže poveriť inú osobu, aby dala pokyn na vydraženie veci, pričom Občiansky zákonník vychádza z toho, že samotné uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva so sebou prináša možnosť pre záložného veriteľa speňažiť záloh prostredníctvom dobrovoľnej dražby, pričom vystupuje ako zástupca záložcu. Vzhľadom na uvedené sa dobrovoľná dražba odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dáva súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom [ZoDD]. Z uvedeného teda logicky vyplýva, že v posudzovanom prípade napadnutej dražby, navrhovateľom dražby bol žalovaný 1/ ako záložný veriteľ, ktorý v zmysle zákonného splnomocnenia zakotveného v § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka, konal v mene žalobcu ako záložcu a pôvodného vlastníka Nehnuteľností, je teda nepochybné, že realizáciou úspešnej dražby nedošlo k žalobcom namietanému porušeniu zásady nemo plus iuris. Sú toho názoru, že predmetná námietka žalobcov je nedôvodná a účelová. Taktiež v uvedenej súvislosti je potrebné poukázať aj na uznesenie Najvyššieho súdu SR, zo dňa 31.10.2018, sp. zn. 6Cdo/60/2017 v ktorom Najvyšší súd uviedol: „Senát 6 C sa nestotožňuje s názorom, podľa ktorého ani platná dobrovoľná dražba, proti ktorej v lehote uvedenej v § 21 zákona č. 527/2002 Z. z. nebola podaná žaloba o neplatnosť, nemôže mať za následok nadobudnutie vlastníckeho práva vydražiteľom, ak navrhovateľ dražby (alebo záložca) nebol sám vlastníkom predmetu dražby. Naopak zastáva názor, že ak v zákonom stanovenej trojmesačnej lehote odo dňa príklepu

nebola podaná žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby nemôže byť v tejto dražbe nadobudnuté vlastnícke právo spochybňované, a to ani v prípade, ak ten, kto bol na dražbe považovaný za vlastníka predmetu dražby, nebol jeho skutočným vlastníkom. Takýto interpretačný záver vyžaduje rešpektovanie základného princípu právneho štátu, ktorým je princíp právnej istoty a z neho vyplývajúce princípy dôvery v platné právo, legitímneho očakávania a ochrany nadobudnutých práv. Dražba je totiž neplatná, len ak jej neplatnosť vyslovil súd v konaní na návrh podaný v/ zákonnej lehote podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. Pokiaľ v zákonom stanovenej lehote (okrem výnimky, ktorá v danom prípade neprichádza do úvahy) nebola podaná žaloba o určenie neplatnosti dražby, jej účinky, medzi ktoré patrí aj nadobudnutie vlastníckeho práva vydražiteľom, už nemožno spochybniť. V takomto prípade neplatnosť dražby už nemožno posudzovať v žiadnom inom konaní, a to ani ako predbežnú otázku napr. v konaní o určenie vlastníctva alebo o vydanie veci. Výnimkou by mohli byť len prípady, v ktorých by nebolo zrejmé, čo bolo vydražené a kto urobil najvyššie podanie, resp. ak by v skutočnosti nešlo o dobrovoľnú dražbu, ale o predstierané konanie. Vydražiteľ, ktorý uhradil cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote a ktorému bol udelený príklep, môže v dôvere v ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z., legitímne očakávať, že pokiaľ nebude v zákonom stanovenej lehote podaná žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, jeho vlastnícke právo k predmetu dražby, ktoré nadobudol príklepom, už nemôže byť spochybnené. Inak sa nenaplnila ním očakávaná ochrana a právna istota poskytnutá mu zákonom určením lehoty, v ktorej možno napadnúť platnosť dražby, resp. by bola popretá. Zákon č. 527/2002 Z. z. v ustanovení § 2 písm. a) charakterizuje dražbu ako verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby. Dôvodová správa k novele tohto zákona vykonanej zákonom č. 568/2007 z. z. výslovne uvádza, že pri dobrovoľnej dražbe nejde o prevod veci (nejde o zmluvu), ale o osobitný spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva na základe „iných skutočností ustanovených zákonom“ (§ 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka), ktorými sú príklep na dražbe a zaplatenie vydraženej ceny (zložená právna skutočnosť). Nejde teda o ďalší inštitút zmluvnej povahy. Na posudzovanie nadobudnutia vlastníckeho práva vydražiteľom preto nemožno aplikovať zásadu „nemo plus iuris“, ktorá sa spája so zmluvným prevodom tohto práva. Prípadný nedostatok vlastníckeho práva toho, kto bol na dražbe považovaný za vlastníka predmetu dražby, môže byť významný v konaní o neplatnosť dražby len ako právna vada predmetu dražby. Možnosť nadobudnutia vlastníckeho práva na dražbe vydražiteľom aj v prípade, ak ten, koho vec bola dražená, nebol v skutočnosti jej vlastníkom, je dôsledkom zákonnej úpravy dražby, ktorej platnosť v prípade nepodania žaloby o určenie jej neplatnosti, ako už bolo uvedené, nemožno spochybňovať. Táto právna úprava uplynutím lehoty, v/ ktorej nebola podaná žaloba o určenie neplatnosti dražby, prakticky vylučuje konflikt medzi právom na ochranu vlastníctva v zmysle zásady „nemo plus iuris“ a právom na ochranu dobromyseľného nadobúdateľa a tým nastoľuje stav právnej istoty vydražiteľa, že jeho vlastnícke právo už nemôže byť úspešne spochybnené. Na podporu vyššie uvedeného právneho záveru možno uviesť i to, že ak by vlastnícke právo vydražiteľa, aj napriek nepodaniu žaloby o určenie neplatnosti dražby, bolo možné úspešne spochybniť aplikáciou zásady „nemo plus iuris“ v inom konaní na základe inej žaloby, podanej i po niekoľkých rokoch od ukončenia dražby, mohlo by to viesť k odradeniu potencionálnych záujemcov o účasť na dražbe ako dražiteľov. Zákon č. 527/2002 Z. z. by sa tak mohol stať prakticky neaplikovateľným, čo by mohlo mať za následok sťaženie vymožitelnosti práva nemožnosťou realizácie najmä záložného práva a tiež nemožnosťou speňažovania majetku v konkurznom konaní týmto spôsobom. Interpretáciu, ktorá by mohla znamenať riziko takéhoto negatívneho dopadu na ekonomické a finančné vzťahy trhovej ekonomiky treba preto odmietnuť. Námietky týkajúce sa neprimeranosti výkonu záložného práva formou dražby, porušenia práva na obydlie a rozporu inštitútu dražby s Ústavou SR a s legislatívou EÚ. Žalobcovia v žalobe uvádzajú veľké množstvo argumentov poukazujúcich podľa ich názoru na nesúlad slovenskej právnej úpravy obsiahnutej v ZoDD s komunitárnym právom a s Ústavou SR, pričom poukazujú aj na smernicu Rady 93/13/EHS zo dňa 05.04.1993. Podľa ich názoru, slovenská právna úprava výkonu záložného práva umožňujúca uspokojenie pohľadávky dodávateľa z majetku spotrebiteľa bez súdnej kontroly je v kolízii s princípom úniijného práva. Žalobcovia ďalej namietajú neprimeranosť výkonu záložného práva a zásah do práva na ochranu obydlia a súkromia. S vyššie uvedenou argumentáciou žalobcov nemôžu súhlasiť. Zákonná úprava výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby je situovaná v ZoDD a v Občianskom zákonníku. Výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby predstavuje zákonnú možnosť danú na základe § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého „Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť

spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. Dovoľujú si poukázať na rozhodnutie Súdneho dvora Európskej únie v konaní o prejudiciálnej otázke podanej Krajským súdom v Prešove vo veci sporu medzi Monikou Kušionovou proti SMART Capital, a.s. (konanie C-34/13) týkajúceho sa okrem iného aj možnosti mimosúdneho výkonu záložného práva na nehnuteľnosť, ktorú spotrebiteľ poskytol ako zabezpečenie pohľadávky. Krajský súd v Prešove pritom poukázal na to, že dotknutá zmluvná podmienka vychádza z právnej normy, konkrétne z § 151j OZ. Súdny dvor Európskej únie v kontexte toho upriamil pozornosť na článok 1 ods. 2 smernice 93/13, ktorý stanovuje: „Zmluvné podmienky, ktoré odrážajú záväzné zákonné alebo regulačné ustanovenia..., nepodliehajú ustanoveniam tejto smernice.“ Poznávajú, že Súdny dvor takisto konštatoval, že smernica 93/13 neobsahuje nijakú úpravu týkajúcu sa výkonu záložného práva. Súdny dvor napokon dospel k právnemu záveru, že článok 1 ods. 2 smernice 93/13 je potrebné vykladať v tom zmysle, že zmluvná podmienka obsiahnutá v zmluve je vylúčená z pôsobnosti smernice 93/13 vtedy, ak uvedená zmluvná podmienka odráža obsah záväzného zákonného alebo regulačného ustanovenia (v rámci právneho poriadku SR je týmto ustanovením § 151j OZ). Súdny dvor zároveň ustálil, že „ustanovenia smernice 93/13 ... sa majú vykladať v tom zmysle, že im neodporuje vnútroštátna právna úprava ... umožňujúca vymôcť pohľadávku ... mimosúdny výkon záložného práva na nehnuteľný majetok, ktorý spotrebiteľ poskytol ako zabezpečenie pohľadávky, pokiaľ predmetná právna úprava (výkon záložného práva) prakticky neznemožňuje alebo nadmerne nesťažuje ochranu práv, ktoré spotrebiteľovi priznáva táto smernica... Ďalej poukázali na návrh generálneho advokáta Nilsa Wahla zo dňa 21.11.2013 vo veci Peter Macinský, Eva Macinská proti Getfin s. r. o., Fincreal s.r.o. (C- 482/12) a ktorá bola predmetom konania pred Súdny dvorom Európskej únie na základe návrhu Okresného súdu Prešov na rozhodnutie o prejudiciálnej otázke. Generálny advokát Nils Wahl v odseku 89 svojho návrhu vo veci C-482/12 konštatoval, že: „spotrebiteľ má najmenej 30 dní po doručení všetkých relevantných oznámení na to, aby dražbu napadol ex ante, a tri mesiace ex post po vykonaní príklepu (alebo aj neskôr, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu).“ a následne slovenskú právnu úpravu porovnal so španielskou právnou úpravou, ktorú posudzoval Súdny dvor Európskej únie vo veci Banco Espanol de Crédito (C-618/10), pričom generálny advokát poukázal na značnú odlišnosť španielskej právnej úpravy v porovnaní s úpravou výkonu záložného práva v slovenskom právnom poriadku. V kontexte toho sa generálny advokát v odseku 90 a 91 svojho návrhu vyjadril, že: „Spotrebiteľ má teda potenciálne spolu minimálne štyri mesiace (v zmysle slovenskej právnej úpravy) na to, aby príklep na dražbu napadol. To je neporovnateľné s lehotou 20 dní na podanie odporu vo veci España de Crédito, ktorá spotrebiteľom nadmerne sťažovala účinný výkon ich práv na ochranu podľa smernice 93/13.“ Generálny advokát po komplexnom posúdení slovenskej právnej úpravy výkonu záložného práva s právom Európskej únie zaujal právny názor, ie „sporné konanie (výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa ZoDD) poskytuje dostatočnú úroveň efektívnej ochrany spotrebiteľov vyžadovanú podľa smernice 93/13.“ (viď odsek 64). Zároveň neopomenul dodať, že „so smernicou 93/13 je zlučiteľné, ak členský štát od spotrebiteľov vyžaduje, že musia aktívne konať s cieľom prerušiť alebo zastaviť výkon zmluvy údajne obsahujúcej nekalú podmienku.“ (viď odsek 831 a dospel taktiež k právnemu záveru, že si nemyslí, že „v spornom konaní sú práva spotrebiteľov obmedzené len na následné finančné odškodnenie“ (viď odsek 921 a že podľa neho „sporné konanie nespôsobuje, že by účinný výkon práv spotrebiteľa bol nadmerne zaťažovaný“, nakoľko vnútroštátny súd pri posudzovaní podmienok v spotrebiteľskej zmluve disponuje v prípade potreby oprávnením nariadiť neodkladné opatrenie prerušujúce konanie dražby alebo účinky príklepu až do vydania konečného rozhodnutia o nekalej povahe podmienky v spotrebiteľskej zmluve (viď odsek 94). Z uvedených dôvodov teda nemožno pochybovať o súladnosti právnej úpravy výkonu záložného práva v slovenskom právnom poriadku s právom Európskej únie. Podotýkame, že generálny advokát Nils Wahl vo svojom záverečnom návrhu vo veci C-482/12 neodporúča Súdny dvor Európskej únie na prejudiciálnu otázku Okresného súdu Prešov odpovedať, nakoľko položenú prejudiciálnu otázku považoval za hypotetickú a to aj s poukazom na to, že v danom konaní bola poskytnutá ochrana záložnému dlžníkovi a teda mal za to, že je táto otázka nedôvodná. Pre úplnosť možno tiež uviesť, že Okresný súd Prešov vzal návrh na rozhodnutie o prejudiciálnej otázke veci C-482/12 späť a daná vec bola vymazaná z registra Súdneho dvora. Do pozornosti súdu dávajú taktiež, že v piatej hlave prvej časti Občianskeho zákonníka obsahujúcej úpravu spotrebiteľských zmlúv sa dokonca explicitne uvádza: „Ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov.“ (viď § 53 ods. 10 OZ). Z toho vyplýva, že práve časť Občianskeho zákonníka venujúca sa právam spotrebiteľov a ochrane týchto práv výslovne preferuje

predaj zálohu na dobrovoľnej dražbe, pretože podľa dôvodovej správy k novele Občianskeho zákonníka a zákon č. 106/2014 Z. z. tento spôsob výkonu záložného práva zo spotrebiteľskej zmluvy patrí medzi zákonom dovolené spôsoby. Ani § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka a ani ustanovenia ZoDD nemajú na základe žiadneho rozhodnutia Ústavného súdu SR zrušenú účinnosť ani platnosť, a teda boli a sú plne aplikovateľné a v súlade s Ústavou SR. Ústavný súd SR sa pritom v minulosti viackrát zaoberal posudzovaním súladu ZoDD s Ústavou SR a nikdy nedospel k záveru o jeho protiústavnosti. Platí pritom, že rozhodnutie Ústavného súdu SR o nesúlade právneho predpisu s Ústavou SR nadobúda účinnosť a stáva sa všeobecne záväzným až jeho publikáciou v Zbierke zákonov SR s účinkami odo dňa zverejnenia, a teda na skutkový stav v prejednávanej veci je nevyhnutné aplikovať OZ a ZoDD účinný v čase rozhodovania. V opačnom prípade by sa jednalo o neprípustnú pravú retroaktivitu, čoho dôsledkom by bolo porušenie zásady právnej istoty. Aj táto skutočnosť svedčí o neopodstatnenosti námietok vznesených žalobcami. Z vyššie uvedenej právnej argumentácie zakladajúcej sa na dikcii platných právnych noriem a podporenej právnymi závermi generálneho advokáta EÚ i Súdneho dvora EÚ, podľa ich názoru jednoznačne vyplýva, že ustanovenia Občianskeho zákonníka a ZoDD regulujúce inštitút dobrovoľnej dražby sú plne aplikovateľné a v súlade s Ústavou SR a rovnako sú konformné aj s právom EÚ. Námietky žalobcov spochybňujúce súlad zákonnej úpravy dobrovoľnej dražby s Ústavou SR preto z právneho hľadiska neobstoja. Žalobcovia ďalej poukazujú na porušovanie práva na obydlie v procese realizácie záložného práva formou dobrovoľnej dražby. V tejto súvislosti poukazujú na právny názor E. Wagnerovej, dlhoročnej sudkyne Najvyššieho súdu ČR a Ústavného súdu ČR, k interpretácii článku 12 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd (t. j. článok 21 ods. 1 Ústavy SR) „Z komentovaného základného práva však nelze dovodiť existenci institucionální garance, která by vytvářela právo - záruky na setrvávání v určitém obydlí. Toto právo také nelze interpretovat ve smyslu „nároku na bytí“ resp., jak řečeno, ani jako nárok na setrvání v určitém bytě. To proto, že interpretace prostorové dimenze práva na soukromí jako práva na plnění postrádá obsahově určitější ústavněprávní obrysy. Proto ani čl. 12 odst. 1 Listiny, stejně jako ani čl. 10 odst. 2 Listiny, a tím méně čl. 8 odst. 1 Úmluvy, nelze interpretovat jako institucionální garanci, kterou by byl zákonodárce povinen rozvinout zákonem, který by představoval právní oporu pro uplatnění naznačených nároků.... K závěrům o nemožnosti dovodit z komentovaného práva nárok na setrvání v určitém bytě, resp. nárok na bytí, dospěla i judikatura zahraničních ústavních soudů (např. německý Spolkový ústavní soud ve věci 1 BvR 375/62).“ (Wagnerová, E. a kol. Listina základných práv a svobod. Komentář. Praha 2012, s. 331.) To znamená, že článok 21 ods. 1 Ústavy SR nezakotvuje nárok na obydlie, ale nárok na nedotknuteľnosť obydlia (ochrana súkromia v priestorovej dimenzii), čo sú absolútne rozdielne pojmy (resp. absolútne rozdielne práva). Odkazujú taktiež na právne stanovisko Okresného súdu Považská Bystrica obsiahnuté v uznesení sp. zn. 7C/89/2016-20 zo dňa 06.04.2016: Jedinú hrozbu, ktorú navrhovateľ uvádza, je ohrozenie obydlia. Samotná skutočnosť, že záloh slúži súčasne ako obydlie, nie je dôvodom pre zdržanie sa dražby, ktorou je záložné právo realizované. Ku zmene obydlia v zásade nevyhnutne dochádza takmer u každého kto pri výkone záložného práva obýva predmet záložného práva. To však neznamená, že takáto osoba je zbavená možnosti bývania. Právo na obydlie totiž nie je neoddeliteľne späté s konkrétnym objektom na bývanie, ale je možné ho realizovať aj v iných objektoch spôsobilých na bývanie.“ Majú zato, že opačné ako vyššie citované právne názory by mali za následok úplné znefunkčnenie zmluvného záložného práva ako zabezpečovacieho inštitútu v prípade nehnuteľností užívaných na bývanie, ktorých kúpa alebo rekonštrukcia bola financovaná prostredníctvom poskytnutia úveru či hypotéky, čo je v súčasnosti prevažujúci spôsob financovania vlastného bývania. Z právneho hľadiska by totiž postrádalo zmysel zriaďovať záložné právo na nehnuteľnosti tvoriacej obydlie dlžníka, keďže by v prípade nesplácania úveru či hypotéky dlžníkom nemohlo byť vykonané za účelom uspokojenia pohľadávky veriteľa, a teda za účelom naplnenia svojej uhradzovacej funkcie, ktorá je spolu so zabezpečovacou funkciou imanentnou súčasťou záložného práva ako zabezpečovacieho inštitútu v zmysle právnej teórie a tomu zodpovedajúcej právnej úpravy v OZ. So zreteľom na všetky vyššie uvedené skutočnosti a právnu argumentáciu majú za to, že žalobný návrh je v celom rozsahu nedôvodný. Žalovaný 2/ ako dražobník postupoval v rámci dražobného procesu s odbornou starostlivosťou plne v súlade s ustanoveniami ZoDD. Keďže žalobcovia nepreukázali porušenie žiadneho ustanovenia ZoDD, nepreukázali vznik ujmy na svojich právach, ktorá im mala v procese Dražby vzniknúť a nepreukázali ani kauzálny nexus medzi porušením ZoDD a ujmou, čo má za dôsledok, že žalobcovia neuniesli dôkazné bremeno vymedzené ustanovením § 21 ods. 2 ZoDD, dovoľujú si požiadať súd, aby žalobný návrh v celom rozsahu zamietol.

4. Žalovaný v 3/rade v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že predmetom dražby bola nehnuteľnosť rod. dom so súpisným č. XXXX na parcele č. XXX, vedený na LV č. XXXX, kat. úz. Topoľčany. Dražby sa zúčastnil v značnom predstihu, nakoľko mal v pamäti „zafixovaný“ čas začiatku dražby 0 09.30

hodine. Do dražobnej miestnosti vstúpil cca 09.20 hodine a v miestnosti už sedeli záujemcovia o dražbu. Zamestnanec dražobnej spoločnosti sa ho opýtal, či ide dražiť. Odpovedal mu, že ide dražiť nehnuteľnosť rodinný dom Topoľčany, načo ho upozornil, že rodinný dom Topoľčany sa draží o 10.00 hodine a pred tým majú ešte jednu dražbu. Zamestnanca dražobnej poprosil o tlačivo účastníka dražby, ktoré mu podal. Potom vyšiel z dražobnej miestnosti von na chodbu, kde na kreslách sedeli traja páni. Záujemcovia o dražbu na rodinný dom Topoľčany. Započul kroky a hlasy osôb približujúcich sa po schodisku. Zbadal dve pani v popredí, z toho jedna pani bola pravdepodobne pani Y., ktorá sa prezentuje na sociálnych sieťach ako pracovníčka Centra správnej pomoci a druhá bola pani X., konateľka spoločnosti ZIPE s.r.o. a zároveň bývalá majiteľka danej nehnuteľnosti. Za týmito dámami v tesnom sprievode kráčali ešte traja páni. Podišiel k pani X., pozdravil ju a informoval, že má záujem dražiť nehnuteľnosť a ak bude výška licitovanej ceny na úrovni jeho maximálnej ponuky, za ktorú je ochotný danú nehnuteľnosť vydražiť, tak ju dražiť bude. Pani X. ho informovala, že s dražbou nesúhlasí, že bolo podané neodkladné opatrenie, že to dáva na súd, načo jej odpovedal, že podľa výšky licitovanej ceny zväží aj riziko prípadných súdnych konaní. Potom sa pani X. so sprievodom štyroch ľudí postavila pred dvere dražobnej miestnosti a nahlas sa rozprávali, že to je protizákonné, proti ústavné, že s dražbou nesúhlasí, že to dá na súd ..... Skončila predošlá dražba, otvorili sa dvere a pán z dražobnej spoločnosti vyzval záujemcov o dražbu na rodinný dom Topoľčany, aby sa išli zaevidovať. Pred pánom z dražobnej spoločnosti, ktorý stál vo dverách dražobnej miestnosti, stála pani X. aj s ďalšími štyrmi osobami tak, že ich musel poprosiť, aby ho pustili a mohol prejsť do dražobnej miestnosti sa zaevidovať. Pán z dražobnej spoločnosti im slušne vysvetlil, že najprv v klude zaevidujú tých, čo idú dražiť a hneď, po zaevidovaní záujemcov o dražbu budú vpustení. Do dražobnej miestnosti vstupoval okolo 09.45 hodine a zamieril k stolu licitátora, odovzdal mu vyplnené tlačivo účastníka dražby, predložil mu výpis obchodného registra spoločnosti DIFFEWA s.r.o., predložil doklad totožnosti a informoval ho, že zábezpeku vo výške 20.000 eur poslal na účet Dražobnej spoločnosti. Po skontrolovaní výpisu OR, občianskeho preukazu ho zamestnanec dražobnej spoločnosti poprosil o podpis do prezentačnej listiny a po podpise mu odovzdal dražobné číslo. Zamestnanca dražobnej poprosil o informáciu, či na danú nehnuteľnosť evidujú neodkladné opatrenie, lebo na liste vlastníctva ho nevidel zapísané, či mu to vie potvrdiť, že tam nie je. Zamestnanec poprosil ďalšieho kolegu, aby to na centrále spoločnosti telefonicky preveril. Pred vzdialením sa od zamestnanca dražobnej spoločnosti, ktorý ho zaevidoval, sa ešte spýtal ukázaním na miesto, kam si chce sadnúť, či si tam môže sadnúť, tak blízko, či im to nebude vadiť, kvôli hluku, ktorý tu môže nastať pri prípadnom marení dražby bývalou majiteľkou a osobami, ktoré s ňou prišli a len preto, aby počul a vedel reagovať na licitovanú výšku ceny za nehnuteľnosť. Myslí, že sa ešte ani neposadil na miesto a pani X. aj s osobami, s ktorými prišla, bola usedená z križa neho, cez miestnosť. Ako sa posadil, oslovil ho ešte pán z dražobnej spoločnosti a oznámil mu, že z centrály spoločnosti má potvrdené, že žiadne neodkladné opatrenie na danú nehnuteľnosť neevidujú a nič im nebolo doručené ani elektronickou poštou. Licitátor pred začiatkom dražby oslovil pani X., bývalú majiteľku nehnuteľnosti, nech povie svoje námietky, načo pani X. zopakovala, že s dražbou nesúhlasí, bolo podané neodkladné opatrenie, čomu sa pokrikovaním pridala aj pani Y., ktorá krikom hovorila, že je to protizákonné, protiústavné, nehnuteľnosť je obydlím..... . Samozrejme, že pani Y., tak ako má vo zvyku na svoju prezentáciu úspechov - neúspechov na sociálnych sieťach zverejňovaním videí prezentovať svoju nezištnú pomoc, marenie dražby, si dražbu zaznamenávala nahrávaním videa na svoj mobil, aj keď dražba ešte nezačala. Načo reagoval, že si neželá byť ňou nahrávaný, čo z jej strany ostalo bez povšimnutia a pokračovala v činnosti ďalej. Licitátor vyzval na klud v miestnosti, aby mohol začať dražbu. Po chvíli čakania o 10.00 hodine sa začala dražba čítaním oboznámenia s predmetom dražby, poučením draženia. Samozrejme dražba bola narúšaná sústavnými pokrikmi pani X. a spoločníkmi, čo s ňou prišli a „provokačným“ nahrávaním priebehu dražby pani Y.. Páni, ktorí boli na chodbe, sa rozhodli nezúčastniť dražby a tak bol na dražbe jediným dražiacim. Po prečítaní oboznámenia s predmetom dražby, poučenia draženia, začal licitátor vyvolávacou cenou na 132.000 eur. Nakoľko prišlo k zníženiu ceny na 105.600eur, tak zareagoval zdvihnutím dražobného čísla a zopakoval ponuku 105.600 eur, načo licitátor vyslovením ponuky 105.600 po prvé, 105.600 po druhé, 105.600 po tretie udelil príklepom za vydražiteľa spoločnosť DIFFEWA s.r.o. Po skončení dražby notár pán JUDr. Dávid Pavlovič vypracovával notársku zápisnicu o priebehu dražby. On podišiel k dverám za odchádzajúcou pani X. a jej sprievodom, kde jej navrhol stretnutie, načo mu pani Y. za pani X. odpovedala, že „pani X. sa s Vami nestretne“, poznamenala, že „aj tak ste nič nevydražili, len ak kočku vo vreci“ a zopakovala, že“ to dajú na súd“. Načo poďakoval za informácie a povedal pani X., nech si to premyslí, že by sa stretli a v klude porozprávali. Potom sa vrátil do dražobnej miestnosti a po chvíľke bol vyzvaný zamestnancom dražobnej k prekontrolovaniu notárskej zápisnice, ktorú si skontroloval a podpísal. Časť ceny vo výške 20.000,00 eur bola uhradená z dražobnej zábezpeky,

ktorú dňa 20.06.2019 výberom z účtu vydražiteľa DIFFEWA s.r.o. vložil na účet dražobnej spoločnosti Dražobná spoločnosť, a.s.. Doplatok za nehnuteľnosť vo výške 85.600,00 eur uhradil dňa 26.6.2019 z účtu DIFFEWA s.r.o. na účet dražobnej spoločnosti Dražobná spoločnosť, a.s.. Pani X. pred termínom odovzdania nehnuteľnosti telefonicky niekoľko krát kontaktoval, nakoľko chcel mať istotu, že sa stretnú pri odovzdaní nehnuteľnosti a porozprávajú sa o jeho návrhu ponuky na odkúpenie nehnuteľností. Dňa 15.07.2019 mu pani X. v telefonickom rozhovore oznámila, že sa odovzdania nezúčastní. Načo jej dal ponuku na odkúpenie nehnuteľností. Reakciou pani X. boli urážky na jeho osobu, načo sa s ňou rozlúčil, hovor ukončil a viac ju už nekontaktoval. Dňa 19.07.2019 prišlo k odovzdaniu nehnuteľnosti, ktorej sa zúčastnila poverená pracovníčka dražobníka Dražobná spoločnosť, a.s. a za vydražiteľa DIFFEWA s.r.o. bol prítomný R. C. konateľ spoločnosti. Pani X. konateľka a majiteľka spoločnosti ZIPE s.r.o., ako bývalý majiteľ sa odovzdania nehnuteľnosti nezúčastnila a ani žiadna ňou poverená osoba. Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, skontrolovaná, nebol spísaný a podpísaný protokol o prebratí - odovzdaní nehnuteľnosti, protokol o odovzdaní stavu meračov energií a ich ukazovateľoch množstva spotreby. Fyzicky nehnuteľnosť nebola odovzdaná právoplatnému majiteľovi spoločnosti DIFFEWA s.r.o.. Nehnuteľnosť bola vydražená 24.06.2019, avšak do dnešného dňa neprišlo zo strany bývalej majiteľky k odovzdaniu nehnuteľnosti právoplatnému majiteľovi spoločnosti DIFFEWA s.r.o.. Ďalej dáva na vedomie, že už v roku 2018 mal záujem zúčastniť sa dražby danej nehnuteľnosti. Dva týždne pred dražbou si bol nehnuteľnosť prezrieť z „ulice“, nakoľko nebola pri obhliadkach sprístupnená. Nehnuteľnosť je v rovnakom stave celú tú dobu až po dnešok, bez „pohybu“. bez obyvateľov, bez údržby, sú porozbierané niektoré okná. Nehnuteľnosť je dlhodobo neobývaná, čo mu telefonicky dňa 25.11.2019 potvrdila aj pani z Mestského úradu v Topoľčanoch - evidencia obyvateľstva, keď sa ako právoplatný majiteľ telefonicky dopytoval, či na nehnuteľnosti majú nejaké osoby prechodný alebo trvalý pobyt. Odpoveď bola, že na nehnuteľnosti nie je nikto evidovaný. Na otázku, v ktorom roku tam je posledná evidencia trvalého alebo prechodného pobytu majiteľov, obyvateľov danej nehnuteľnosti, tak po dlhšej odmlke mu pani odpovedala, že posledná evidencia je z roku 2010. Pri plnom vedomí, čistom svedomí, oboznámení sa so žalobou môže skonštatovať, že niektoré tvrdenia žalobcov sú účelovo vyfabulované. Nespokojnosť pani X., bývalej majiteľky s výškou znaleckého posudku, ale pritom nebola ústretová, dovoľ si tvrdiť a to na základe toho, že nehnuteľnosť znalcom nespístupnila, aby mohli reálne nehnuteľnosť zhodnotiť. Tak isto nebola nehnuteľnosť sprístupnená pri obhliadkach záujemcom o dražbu. Ďalej poukazuje na odvolávanie sa žalobcov na ochranu obydľia, ale pri tom evidencia obyvateľstva v Topoľčanoch od roku 2010 neeviduje na adrese žiadny trvalý ani prechodný pobyt, čomu zodpovedá aj stav nehnuteľnosti, že je neobývaná a tak isto o tom svedčia aj adresy trvalého pobytu žalobcov, ktoré nie sú zhodné s adresou nehnuteľnosti. A v poslednom rade spomenie údajne zatvorenie dverí po jeho vstupe do dražobnej miestnosti. Zamestnanec dražobnej spoločnosti vyšiel na chodbu a vyzval na zaevidovanie dražiteľov na nehnuteľnosť Topoľčany. Mal problém prejsť do dražobnej miestnosti pomedzi pani X. a ďalších štyroch osobách, ktoré prišli s pani X. a stáli rovno pred dverami do dražobnej miestnosti. Zamestnanec dražobnej spoločnosti ešte upozorňoval pani X. a spol., že najprv zaevidujú dražiteľov a potom sa môžu ísť usadiť. Či sa dvere za ním zatvorili, alebo ostali otvorené nevie osobne potvrdiť, ale ani vyvrátiť, nakoľko prechádzal dražobnou miestnosťou na druhý koniec miestnosti k zamestnancovi dražobnej spoločnosti, aby sa zaevidoval k dražbe a dvere mu boli od chrbta. No všimol si, že na stole mala dražobná spoločnosť kameru, ktorej záznam by celú túto fabuláciu žalobcov vyvrátil, ak zaznamenávanie bežalo po celý čas aj v prestávkach mimo výkonu dražby. Ešte ho napadlo, že ak by sa niečo také udialo, že pani X. boli pred vstupom do miestnosti zatvorené dvere pred „nosom“, tak bola s ňou aj pracovníčka Centra správnej pomoci pani Y.L., ktorá by z praxe pohotovo zachytila videonahrávkou na svoj mobilný telefón údajné zatvorenia dverí, tak ako tvrdí žaloba. Myslí si a je presvedčený, že dvere nikto nezatvoril, nato tam bola pri dverách predsa súkromná bezpečnostná služba, ktorá hneď vedela, že pani X. so spoločníkmi, respektíve verejnosť má byť vpustená do miestnosti až po zaevidovaní a usadení osôb, ktoré idú dražiť. Z praxe vie, že je to logický postup, metodika dražobných spoločností, že najprv v klude vpustia, zaevidujú reálnych záujemcov o dražbu, prerátajú od 1 každého dražiaceho výšku zábezpeky alebo si skontrolujú pripísanie zábezpeky na účte dražobnej spoločnosti, počkajú pokiaľ sa posledný záujemca o dražbu usadí a potom až pustia verejnosť do dražobnej miestnosti. Spoločnosti DIFFEWA s.r.o. mimo kúpnej ceny za nehnuteľnosť naďalej vznikajú ďalšie náklady, ako daň z nehnuteľnosti mestu Topoľčany, poistenie nehnuteľnosti pred vznikom možných škôd a takisto náklady za právne služby spojené s nehnuteľnosťou. Na záver by chcel doplniť, že ku skutočnostiam, ktoré žalobca ďalej namieta vo svojej žalobe, sa nevie vyjadriť, nakoľko spoločnosť DIFFEWA s.r.o. bola len účastníkom predmetnej dražby a následne po udelení príklepu sa stala novým vlastníkom nehnuteľnosti. Nemá žiadnu vedomosť o uzavretí úverovej zmluvy a podmienkach, prípadných plneniach žalobcov voči OTP Banka Slovensko, a.s. takisto o postúpení

pohľadávky z OTP Banka Slovensko, a. s. na nového veriteľa DPS financial consulting, s.r.o., ani o neoprávnenosti navrhovateľa dražby spoločnosť DPS financial consulting, s.r.o., ani o neoprávnenosti vykonať dražbu spoločnosťou Dražobná spoločnosť a.s.. a ani o postupe týchto spoločností. Žiada, aby súd žalobu zamietol v celom rozsahu a zároveň súhlasí, aby súd viedol pojednávanie v jeho neprítomnosti.

5. Žalobcovia v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaných uviedli, že spôsoby zániku záložného práva upravuje Občiansky zákonník v ust. § 151 md. Existuje však prípad, kedy sa možno úspešne dovolať určenia neexistencie zriadeného záložného práv aj bez toho, aby bola naplnená podmienka zániku záložného práva podľa § 151 md - týmto prípadom je premlčanie záložného práva. Záložné právo sa však nikdy nepremlčí skôr než ním zabezpečená pohľadávka. Uplynutím premlčacej doby záložného práva sa záložné právo stáva premlčaným. Pri premlčaní záložného práva sa možno úspešne domáhať na súde určenia jeho neexistencie. Podľa OZ ust. § 100 ods. 1 - ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať. V zmysle rozsudku KS BB č.k. 41Co/80/2019 zo dňa 20.02.2020: Záložné právo po vznesení námietky premlčania zostáva v podobe naturálnej obligácie, jeho ďalšia existencia nemá žiadny zmysel, pretože je nerealizovateľné a možno sa úspešne domáhať určenia, že záložné právo k zálohu neexistuje a na základe takéhoto rozhodnutia súdu je potom možné dosiahnuť výmaz záložného práva z katastra nehnuteľnosti aj proti vôli veriteľa. V podobnom duchu sa vyjadril aj OS Pezinok č.k. 5C/257/2011, OS Humenné č.k. 6C/15/2013, OS Prešov č.k. 7Co/164/2013. Z uvedeného je zrejmé, že po premlčaní záložného práva sa záložca môže na súde úspešne domáhať určenia neexistencie záložného práva. V zmysle uznesenia NS SR č. 1M Cdo 8/2008 zo dňa 31.07.2009 je:

Účelom právnej úpravy inštitútu premlčania v občianskoprávných vzťahoch, aby oprávnený subjekt pod hrozbou sankcie premlčania uplatnil svoje právo v stanovenej premlčacej dobe - teda včas. Účinné vznesenie námietky premlčania práva znamená, že súd oprávnenej osobe nemôže premlčané právo priznať, keďže vznesením námietky premlčania zaniká nárok na autoritatívnu vynúiteľnosť uplatneného práva. Premlčaniu podlieha aj záložné právo, čo vyplýva z ust. § 100 ods. 2 OZ a premlčí sa vo všeobecnej 3-ročnej premlčacej dobe v zmysle ust. 101 OZ. Je nevyhnutné sa vyjadriť k existencii naliehavého právneho záujmu v zmysle § 137 písm. c) CSP v súvislosti s podanou žalobou. Naliehavosť právneho záujmu vyplýva z toho, že súčasný stav vyvoláva stave neistoty právneho postavenia žalobcu, ktorý nemožno odstrániť inak než určovacím výrokom a existuje potreba odstránenia tejto neistoty, ohrozenia práva alebo právneho vzťahu. Ako uvádza NS SR v rozsudku č.k. 5Cdo/31/2011 zo dňa 06.12.2012, takýmto určením možno dosiahnuť odstránenie právnej neistoty, v ktorej sa žalobca ocitol v súvislosti s úkonmi smerujúcimi k realizácii záložného práva. Žalobcovia majú za to, že právny predchodca žalovaného v 1/rade dňa 18.11.2013 vyhlásil úver za mimoriadne splatný s poukazom na zákon č. 40/1964 Z.z. OZ, ust. § 103 začala plynúť dňom zročnosti nesplnenej splátky, t.j. minimálne dňom 18.10.2013, objektívna 3-ročná premlčacia doba, ktorá uplynula dňa 18.10.2016. Žalobcovia majú za to, že ku dňu 18.10.2016 došlo k premlčaniu pohľadávky a ku dňu 19.10.2016 došlo aj k premlčaniu záložného práva. Z uvedeného teda vyplýva, že záložné právo bolo ku dňu 24.06.2019, kedy bola vykonané opakované kolo dobrovoľnej dražby, už premlčané. Žalobcovia poslali žalovanému v 1/rade dňa 13.3.2018 list, v ktorom vzniesli námietku premlčania, námietku premlčania zopakovali aj vo svojom liste zo dňa 01.04.2019, ktorý zaslali žalovanému v 2/rade. Námietku premlčania vzniesli ústne aj na samotnej dražbe dňa 24.6.2019 ešte pred začatím samotnej dražby. Žalobcovia majú za to, že námietka premlčania záložného práva, na ktorú sa neprihliadalo v priebehu realizácie dražby, je dôvodom určenia neplatnosti dražby. Majú pritom za to, že námietku premlčania je možné vzniesť aj v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby a táto nie je koncentrovaná na priebeh výkonu dražby. Je potrebné si uvedomiť, že v procese dražby nenastávajú účinky prerušenia a ani spočívania premlčacej doby a prekluzívnej lehoty. Je tomu tak z dôvodu, že realizácia dražby je výhradne súkromným procesom, ktorý nie je realizovaný pred žiadnou autoritou. Mätúco môže pôsobiť ustanovenie § 151 j ods. 2 OZ, podľa ktorého: Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia za zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná. Toto ustanovenie je však ústavno konformne potrebné vykladať tak, že nebráni účinnému vzneseniu námietky premlčania, ktoré povedie k predčasnemu skončeniu dražobného procesu. Pre premlčanie záložného práva je právne relevantné premlčanie pohľadávky z hlavného záväzkového titulu, keďže podľa § 100 ods. 2 OZ: Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka. V tomto zmysle je relevantné skúmať režim premlčania zabezpečenej pohľadávky. Pre úplnosť možno poukázať na závery nálezu ÚS SR zo dňa 08.12.2011, sp. zn. II. ÚS 250/2011 podľa ktorého: 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 OZ a premlčacia lehota tohto práva v § 101 OZ. Premlčaniu podlieha záložné právo v trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť odo dňa, keď vzniklo právo na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky zo zálohu. Premlčanie záložného práva sa riadi OZ aj v prípade, ak ním bola zabezpečená pohľadávka spravujúca sa ObZ. Ak záložný veriteľ neuplatnil v premlčacej dobe právo na uspokojenie pohľadávky zabezpečenej z výťažku z predaja zo zálohu, má to za následok, ak sa záložca dovoľá premlčania tohto práva, že záložný veriteľ sa nemôže úspešne domôcť speňaženia zálohu. Záložné právo v takom prípade už nemôže byť naďalej spôsobilým predmetom na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky. Z tejto úpravy je ďalej zrejmé, že trojročná premlčacia doba záložného práva neuplynie skôr, než uplynie premlčacia doba zabezpečenej pohľadávky. Tak, ako na to poukázal KS, 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 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 neuplynula a súčasne záložného práva, vo vzťahu ku ktorému už premlčacia doba uplynula, čo by malo za následok stav, za ktorého by sa veriteľ zabezpečenej pohľadávky mohol domáhať uspokojenia sa zo zálohu iba podmiennečne pre prípad, že záložca námietku premlčania jeho práva domáhať sa uspokojenia zo zálohu nevznesie. Je tak zrejmé, že v prípade úspešného uplatnenia námietky premlčania bol dražobník povinný upustiť od dražby, a to aj v situácii, keď takýto dôvod upustenia nie je výslovne v zákone o dobrovoľných dražbách upravený. O najčastejšie dôvody premlčania záložného práva pôjde vtedy, ak záložný veriteľ neuplatnil svoju pohľadávku v premlčacej dobe na súde alebo u iného relevantného orgánu, a tým nedošlo k spočívaniu plynutia premlčacej doby. Majú za to, že žalobcovia si pred dražbou úspešne uplatnili námietku premlčania záložného práva listinnými dôkazmi a z uvedeného dôvodu bol žalovaný v 1/ a 2/rade povinný upustiť od dobrovoľnej dražby.

6. Žalovaný v 1/rade v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalobcov uviedol, že pokiaľ žalobcovia v tomto konaní vo vyjadrení žalobcov zo dňa 21.09.2021, teda v čase po výkone záložného práva dobrovoľnou dražbou, namietajú premlčanie zabezpečenej pohľadávky ako aj premlčanie záložného práva, tak v tomto smere je potrebné uviesť, že účinky premlčania vo vzťahu k dobrovoľnou dražbou vykonanému [a zaniknutému - § 151md ods. 1 písm. i) Občianskeho zákonníka] záložnému právu ako aj vo vzťahu k pohľadávke uspokojenej prostredníctvom výkonu záložného práva už v súčasnosti nemôžu nastať. A to z jednoduchého dôvodu - nie je možné účinne namietat' premlčanie zrealizovaného (a realizáciou zaniknutého alebo uspokojeného) práva. Premlčanie neexistujúceho (zaniknutého, uspokojeného) práva je z povahy veci vylúčené. Občiansky zákonník presne vymedzuje spôsob, akým sa riadne a účinne (právne relevantne) uplatňuje námietka premlčania. Tá sa vznáša výlučne pred súdom (vo vzťahu k súdu). Nemožno ju účinne uplatňovať iným spôsobom (vo vertikálnych vzťahoch napr. listom, alebo jej ústnym vznesením pred dražobníkom na dobrovoľnej dražbe). Takéto vznesenie námietky premlčania je právne vadné, nespôsobilé prívodiť účinky premlčania. Zákon opäť totiž vymedzuje, kto je povinný na námietku premlčania prihladiť. Týmto subjektom je výlučne súd. Naopak - nie je ním dražobník ani záložný veriteľ. Na podporu správnosti svojej argumentácie žalovaný v 1. rade poukazuje napr. na rozsudok Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 3Co/224/2013, zo dňa 27.06.2014, v ktorom uvedený súd uzavrel, že: „Pokiaľ sa týka vznesenej námietky premlčania, odvolací súd sa stotožňuje s názorom súdu prvého stupňa v tom, že námietku premlčania výkonu záložného práva mohla žalobkyňa vzniesť iba do okamihu vykonania dobrovoľnej dražby. Preto v tomto štádiu konania na ňu nie je možné prihliadať.“ Z povahy námietky premlčania všeobecne, a teda aj osobitne z povahy námietky premlčania záložného práva vyplýva, že táto pôsobí ako inštitút právnej ochrany v čase pred výkonom (premlčaného) záložného práva. Ak sa záložca adekvátne (pred súdom) nedovoľá premlčania záložného práva pred tým, ako bolo záložné právo vykonané (v čase pred udelením príklepu na dobrovoľnej dražbe), možno usudzovať, že záložca sa neskôr nemôže domáhať zrušenia následkov už vykonaného (a z toho titulu zaniknutého) záložného práva, vo vzťahu ku ktorému v čase udelenia príklepu licitátora nenastali účinky premlčania (nevznikla súdu povinnosť na premlčanie záložného práva prihliadnuť). Následné domáhanie sa zrušenia následkov už vykonaného záložného práva, vo vzťahu ku ktorému minimálne v čase udelenia príklepu nenastali účinky premlčania, možno považovať za konanie, ktoré je v rozpore nielen s povahou inštitútu námietky premlčania, ale taktiež s povahou právnej istoty účastníkov právnych vzťahov ako takej. Nevyhnutným predpokladom na to, aby súd mohol prihliadnuť na premlčanie práva,

je existencia toho práva, ktorého premlčanie sa namieta. Vznosenie námietky premlčania záložného práva až v súdnom konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nemá žiadnu relevanciu. Súd na takúto námietku už nemôže účinne prihliadnuť, pretože právo, ktoré má byť podľa žalobcov premlčané, v čase vznosenia námietky premlčania už neexistuje, pretože už skôr zaniklo jeho výkonom na dražbe, a teda sa v súčasnosti už „nemá čo“ premlčať. Berúc zreteľ na všetky žalovaným v 1. rade dosiaľ uvedené argumenty a skutočnosti v tomto konaní, žalovaný v 1. rade navrhuje, aby súd žalobu žalobcov o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby zamietol.

7. Žalovaný v 2/rade v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalobcov uviedol, že žalobcovia vo svojom vyjadrení zo dňa 21.9.2021 dopĺňajú svoje predchádzajúce vyjadrenia o vznosenie námietky premlčania záložného práva a sú toho názoru, že záložné právo bolo premlčané už v čase vykonania dražby. Poukazujú na to, že námietku premlčania záložného práva vzniesli u žalovaného v 2/rade v liste zo dňa 01.04.2019 a následne túto námietku vzniesli aj priamo na samotnej dražbe ešte pred jej začatím. Vo vzťahu k žalobcami namietanému údajnému premlčaniu záložného práva si dovoľujú uviesť, že sa jedná o jednoznačne účelové a nepravdivé tvrdenia. Poukazujú v tejto súvislosti na žalovaným v 1/rade predložený Rozhodcovský rozsudok Stáleho Rozhodcovského súdu Slovenskej bankovej asociácie sp. zn. II/2015-26 zo dňa 17.11.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 01.03.2016 a vykonateľnosť dňa 04.03.2016. Uvedeným rozhodcovským rozsudkom došlo k prejedikovaniu pohľadávky právneho predchodcu žalovaného v 1/rade voči žalobcom. Podľa ustanovenia § 35 zákona č. 244/2002 Z.z. o rozhodcovskom konaní v znení neskorších predpisov, doručený rozhodcovský rozsudok, ktorý už nemožno preskúmať podľa § 37, má pre účastníkov rozhodcovského konania rovnaké účinky ako právoplatný rozsudok súdu.

Podľa ustanovení § 100 ods. 2 OZ, záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka. Podľa ustanovenia § 110 ods. 1 OZ, ak bolo právo priznané právoplatným rozhodnutím súdu alebo iného orgánu, premlčuje sa za desať rokov odo dňa, keď sa malo podľa rozhodnutia plniť. Na základe vyššie uvedeného, keďže pohľadávka žalovaného v 1/rade voči žalobcom z úverovej zmluvy bola prejedikovaná právoplatným a vykonateľným Rozhodcovským rozsudkom Stáleho rozhodcovského súdu Slovenskej bankovej asociácie sp. zn. II/2015-26 zo dňa 17.11.2015, majú za to, že ku dňu konania dražby nedošlo a ani nemohlo dôjsť k premlčaniu pohľadávky žalovaného v 1/rade voči žalobcom a preto nemohlo dôjsť ani k premlčaniu záložného práva vykonaného formou dražby. So zreteľom na ich prechádzajúce vyjadrenia a všetky vyššie uvedené skutočnosti a právnu argumentáciu majú za to, že žalobný návrh je v celom rozsahu nedôvodný. Žalovaný v 2/rade ako dražobník postupoval v rámci dražobného procesu s odbornou starostlivosťou plne v súlade s ustanoveniami ZoDD. Keďže žalobcovia nepreukázali porušenie žiadneho ustanovenia ZoDD, nepreukázali vznik ujmy na svojich právach, ktorá im mala v procese Dražby vzniknúť a nepreukázali ani kauzálny nexus medzi porušením ZoDD a ujmou, čo má za dôsledok, že žalobcovia neunesli dôkazné bremeno vymedzené ustanovením § 21 ods. 2 ZoDD, dovoľujeme si požiadať súd žalobný návrh v celom rozsahu zamietol.

8. Žalobcovia v 1/a 2/rade, ich zástupca ako aj žalovaný v 1/a až 3/rade sa na pojednávanie nedostavili, ospravedlnili sa a súhlasili s tým, aby súd prejednal vec v ich neprítomnosti, prihliadol pritom na obsah spisu a vykonané dokazovanie.

9. Právny zástupca žalovaného v 1/rade na pojednávaní uviedol, že nesúhlasia s podanou žalobou. Zotrvávajú na svojich písomných vyjadreniach. Žiadajú, aby súd žalobu zamietol a to z dôvodov, že žalobcami uvádzané skutočnosti nie sú spôsobilými tvrdeniami v konaní o určenie neplatnosti dražby, nakoľko sa netýkajú údajných porušení zákona o dobrovoľných dražbách a druhá skupina tvrdení, ktoré sa týkajú údajných porušení zákona o dobrovoľných dražbách, tieto sú nedôvodné tak ako poukázali v písomných vyjadreniach. Žalovaný v 1/rade sa pridrižava všetkých svojich písomných vyjadrení ako aj dnešného prednesu. Žiadajú, aby súd žalobu zamietol a to voči žalovanému v 1/rade z titulu nepreukázania žalobných dôvodov a voči žalovanému v 2/rade z titulu nedostatku jeho aktívnej vecnej legitímácie na podanie žaloby, nakoľko tento nespadá do okruhu osôb vymedzených v § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách. Žiada, aby súd priznal žalovanému v 1/rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

10. Právny zástupca žalovaného v 2/rade na pojednávaní uviedol, že nesúhlasia s podanou žalobou. Žiadajú ju zamietnuť. Odkazujú na ich vyjadrenia. V krátkosti uvádza, že niektoré tvrdenia žalobcov, a to pokiaľ ide o vydanie neodkladného opatrenia, obsahu zápisnice z dobrovoľnej dražby, nevpustenia

do dražobnej miestnosti, vykazujú známky istej dubiozity zo strany žalobcov a ukázali sa ako klamlivé, pričom ďalšie tvrdenia žalobcov neboli buď preukázané alebo sa týkali okolnosti, ktoré súd v konaní o určení neplatnosti dražby nemôže skúmať. Vo vzťahu k námietke premlčania záložného práva, poukazuje na uznesenie ÚS SR zo dňa 23.6.2020 sp. zn. 4ÚS 307/2020, podľa ktorého námietku premlčania možno účinným spôsobom uplatniť v zásade len v konaní vo veci samej. Nakoľko táto účinne uplatnená nebola do výkonu záložného práva aj v prípade potencionálneho premlčania záložného práva, čo vzhľadom na ich predchádzajúce podania popierajú, nemožno na ne toho času prihliadať. Poukazuje na všetky naše doterajšie písomné vyjadrenia, ako aj na ústny prednes na dnešnom pojednávaní. Žalobcovia nepreukázali neplatnosť záložnej zmluvy, ani porušenie žiadneho ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách. Tým pádom je vylúčené, aby boli dražobným procesom dotknutí na svojich právach. Žiada žalobu zamietnuť a priznať žalovanému v 2/rade náhradu trov konania v plnom rozsahu.

11. Súd všetky listiny pripojené k podaniam ako dôkazy doručil žalobcom a žalovaným a tieto oboznámil na pojednávaní, oboznámil s listinnými dôkazmi predloženými stranami sporu, a to: žalobou a písomnými vyjadreniami strán sporu, Výpisom z LV č. XXXX čl. 6, 7, Uznesením OS Topoľčany č.k. XXCsp/XX/XXXX zo dňa 24.06.2019 čl. 8-11, Potvrdením OS Topoľčany čl. 12, Notárskou zápisnicou sp. zn. L. XXX/XXXX Č.. XX-16, Oznámením o dražbe čl. 17-20, Výzvou, vyhlásením úveru za predčasne splatný a oznámením o začatí výkonu záložného práva čl. 22, Zmluvou o OTPHYPO úvere čl. 23-30,- Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti čl. 31-36, Splnomocnením čl. 37-39, Znaleckým posudkom č. XX/XXXX čl. 120-146-, Uznesením OS Topoľčany č.k. XXCsp/XX/XXXX - 400 zo dňa 13.10.2020 čl. 249-253,-Oznámenie o vykonaní dobrovoľnej dražby nesúhlas čl. 302, 303-306, Rozsudkom Stáleho rozhodcovského súdu sp. zn. II/2015-26 zo dňa 17.11.2015 ako aj s ostatným obsahom spisu a zistil, že:

12. Zo Zmluvy o OTPHYPO úvere č. XXX/XXXX/XXSU s prílohou Obchodné podmienky OTP banky Slovensko, a.s. uzavretej medzi žalobcom v 2/rade ako dlžníkom a OTP bankou Slovensko, a.s. ako veriteľom dňa 13.05.2011 vyplýva, že žalobcovi v 2/rade bol poskytnutý účelový spotrebný úver v sume 136.500eur a záväzok dlžníka bol zabezpečený záložným právom zriadeným v prospech pôvodných majiteľov- predávajúcich.

13. Zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXX/XXXX/XXSU uzavretej medzi OTP bankou Slovensko, a.s. a záložcami: G. Ž., W. Ž. S. C. Ž. dňa 13.05.2011 vyplýva, že bolo zriadené záložné právo k zabezpečeniu pohľadávky -úveru vo výške 136.500eur pre záložného veriteľa: OTP banka Slovensko, a.s. k zálohu:- nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX, k.ú. Topoľčany, obec Topoľčany, okr. Topoľčany -rodinný dom s. č. XXXX na parcele "C" parc.č. XXX, - parcela registra "C" č. XXX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 496 m<sup>2</sup>., -parcela registra "C" č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 m<sup>2</sup>, - parcela registra "C" č. XXX- záhrady o výmere 438 m<sup>2</sup>.

14. Z výpisu z LV č. XXXX kat. úz. Topoľčany vyplýva, že ako vlastník nehnuteľností -rodinný dom s. č. XXXX na parcele "C" parc.č. XXX, parc.č. XXX-zastavané plochy a nádvoria o výmere 496 m<sup>2</sup>., - parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 m<sup>2</sup>, -parc. č. XXX- záhrady o výmere 438 m<sup>2</sup> je evidovaný žalovaný v 3/rade: DIFFEWA s.r.o. predtým bol evidovaným vlastníkom žalobca v 1/rade - ZIPE s.r.o. .

15. Z výzvy, vyhlásenia úveru za predčasne splatný a oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 18.11.2013 adresovaného žalobcom v 1/a2/rade vyplýva, že banka vyhlásila predčasnú splatnosť úveru, vyzvala žalobcov na úhradu dlžnej sumy 144.129,09eur do 10 dní od doručenia výzvy s tým, že v prípade neuhradenia záväzku v stanovenom termíne je tento list oznámením o začatí výkonu záložného práva podľa § 151l OZ.

16. Z Oznámenia o dražbe zn. XXX/XXXX zo dňa 22.05.2019 vyplýva, že dražobník - žalovaný v 2/rade a žalovaný v 1/rade - navrhovateľ dražby oznámili miesto, dátum a čas konania dražby nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX kat. úz. Topoľčany -Hotel ZOBOR, Nitra, 24.06.2019, 10,00 hod., 1.kolo dražby.

17. Okresný súd Topoľčany vydal dňa 24.06.2019 o 9,03hod. neodkladné opatrenie uznesením vydaným pod sp.zn. XXCsp/XX/XXXX, ktorým rozhodol tak, že:

Súd ukladá povinnosť DPS financial consulting, s.r.o. IČO: 46 713 930, Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava a Dražobnej spoločnosti, a.s. Zelinárska 6, 821 07 Bratislava, IČO: 35 849 703 zdržať sa výkonu záložného práva a zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu, zapísaných na LV č. XXXX, katastrálny odbor k.ú. Topoľčany, obec Topoľčany, okres Topoľčany - rodinný dom, súpisné číslo XXXX na parcele „C“ parcela č. XXX, - parcela registra „C“ č. XXX, druh : zastavané plochy a nádvoria o výmere 496 m<sup>2</sup>, - parcela registra „C“ č. XXX, druh : zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 m<sup>2</sup> - parcela registra „C“ č. XXX, druh: záhrady o výmere 438m<sup>2</sup>, vlastník ZIPE, s.r.o. Ul. Čsl. Armády 1285/14 955 01 Topoľčany do rozhodnutia a skončenia vo veci samej.

18. Z Potvrdenia Okresného súdu Topoľčany zo dňa 18.07.2019 vyplýva, že bolo žalobcom potvrdené, že na tunajšom súde prebieha konanie o neplatnosť zmluvy pod sp.zn. XXCsp /., dňa 24.06.2019 bolo vydané neodkladné opatrenie v danej veci, Neodkladné opatrenie bolo elektronicky podpísané 09:10 hod a elektronicky zaslané účastníkom konania prostredníctvom portálu o 09:17 hod.

19. Z Notárskej zápisnice L. XXX/XXXX, L., L. spísanej dňa 24.06.2019 notárskym kandidátom JUDr. Davidom Pavlovičom povereným notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou vyplýva, že dňa 24.06.2019 o 10,00hod. sa konala v Hoteli ZOBOR v Nitre dražba, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX kat. úz. Topoľčany , ktoré sú bližšie popísané v notárskej zápisnici. Odhad ceny predmetu dražby - hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. XX/XXXX, ktorý vypracoval Ing. Ľubomír Rajnoha a predstavuje sumu 132.000eur. Navrhovateľom dražby bol žalovaný v 1/rade: DPS financial consulting, s.r.o., dražobníkom - žalovaný v 2/rade, licitátorom dražby: Mgr. Sergej Kločko. Vydražiteľom predmetu dražby sa stal žalovaný v 3/rade.DIFFEWA s.r.o. cena dosiahnutá vydražením je 105.600eur . Dražba bola ukončená o 10,06hod.

20. Zo splnomocnenia C. X. zo dňa 24.06.2019 vyplýva, že C. X. splnomocnila K.D. Y. na všetky úkony zastupovania, dražby svojej nehnuteľnosti, ktorá je zapísaná na LV č. XXXX a ešte raz namieta nesúhlas s dražbou.

21. Zo Znaleckého posudku č. XX/XXXX vyhotoveného znalcom Ing. Ľubomírom Rajnohom vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č.XXXX, kat. úz. Topoľčany je 132.000eur.

22. Z Uznesenia Okresného súdu Topoľčany sp.zn. XXCsp/XX/XXXX-400 zo dňa 13.10.2020 vyplýva, že konanie o žalobe žalobcov v 1/ a 2/rade o určenie neplatnosti zmluvy uzavretej s OTP Bankou Slovensko, a.s. bolo zastavené pre späťvzatie žaloby žalobcami.

23. Z listu označenom ako Vaše Oznámenie o vykonaní dobrovoľnej dražby - Môj nesúhlas žalobcu v 1/rade podpísaný C.O. X. zo dňa 01.04.2019, adresovaného Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinárska 6, Bratislava vyplýva, že žalobca v 1/rade v liste uviedol, že nesúhlasí s vykonaním záložného práva, pretože je proti ústavný. Nesúhlasí s dobrovoľnou dražbou a výkon záložného práva je premlčaný. Nikto nemá právo vykonať protiprávny zásah do jeho práv.

24. Z listu označenom ako Môj nesúhlas - žalobcu v 1/rade podpísaný C. X., zo dňa 13.03.2018, adresovaný: DPS financial consulting, s.r.o. vyplýva, že žalobca v 1/rade v liste uviedol, že nesúhlasí s výkonom záložného práva -dražba, pretože je proti ústavné a zároveň zasiala relevantné rozhodnutie NS SR sp.zn. 2M Cdo 20/2011. Nesúhlasí s dobrovoľnou dražbou a výkon záložného práva je premlčaný.

25. Z Rozhodcovského Rozsudku Stáleho rozhodcovského súdu Slovenskej bankovej asociácie sp. zn. II/2015-26 zo dňa 17.11.2015, právoplatný dňa 1.3.2016 vyplýva, že žalovaný: C. I. bol zaviazaný zaplatiť žalobcovi: OTP Banka Slovensko, a.s. dlžnú sumu vo výške 162.654,92eur s úrokmi vo výške 4,69% zo sumy 134.080,62eur odo dňa 11.06.2015 do zaplataenia, úrokmi z omeškania vo výške 3,00% ročne zo sumy 134.080,62eur odo dňa 11.06.2015 do zaplataenia a trovy konania..., všetko do 3 dní od právoplatnosti rozhodcovského rozsudku.

26. Podľa § 21 ods.2-5 ZoDD, v prípade, ak sa spochybnuje 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; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty.

Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

27. Podľa § 19 ods. 1 písm. b) a h) zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (ďalej len ZoDD), dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia  
b) ak je dražobníkovi preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnúť vykonanie dražby; ak ide o neodkladné opatrenie súdu, postačí, ak je dražobníkovi preukázané, že toto bolo súdom nariadené, h) ak bolo navrhovateľovi dražby alebo dražobníkovi vykonateľným rozhodnutím súdu alebo vykonateľným rozhodnutím orgánu verejnej správy zakázané s predmetom dražby nakladať.

28. Podľa § 332 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

29. Podľa §-u 12 ods.1,3,4 zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách , dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako 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, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

30. Podľa §-u 16 ods.1, 4,6 zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách ( ďalej len ZoDD), dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom; to neplatí, ak ide o majetok štátu, ak je dražobníkom orgán štátnej správy, alebo ak ide o majetok územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom tento územný samosprávny celok alebo ak je dražobníkom navrhovateľ dražby.

Ak v záložnej zmluve bola dohodnutá suma ako najnižšie podanie pre prípad konania dobrovoľnej dražby, v zmluve o vykonaní dražby musí byť najnižšie podanie uvedené najmenej v tejto sume, ak tento zákon neustanovuje inak. 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 (§ 7 ods. 2).

Vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných

prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

31. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej prislúšenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

Podľa § 151j ods.1 ,2 Občianskeho zákonníka, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

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.

Podľa § 151m ods.1 ,4 ,6 Občianskeho zákonníka, predať záloh spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva alebo na dražbe môže záložný veriteľ najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Ak je záložné právo registrované v registri záložných práv a deň registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv je neskorší, ako deň oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi a ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, 30-dňová lehota začína plynúť odo dňa registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv.

Záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť určenú v zmluve o zriadení záložného práva. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu.

Podľa § 151md ods.1 písm. a),i) Občianskeho zákonníka ,záložné právo zaniká zánikom zabezpečenej pohľadávky, ak sa vykonalo bez ohľadu na rozsah uspokojenia veriteľa.

32. Podľa § 53 ods. 7, 10 Občianskeho zákonníka, zabezpečenie splnenia záväzku zo spotrebiteľskej zmluvy prostredníctvom zabezpečovacieho prevodu práva je pri spotrebiteľskej zmluve neprípustné.

Ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov.

33. Na základe prevedeného dokazovania , zisteného skutkového stavu ako i jeho právnej kvalifikácie dospel súd k záveru, že žaloba žalobcov v 1/ a 2/rade, ktorou sa domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 24.06.2019, nie je dôvodná. V zmysle § 137 písm. d) CSP ten, koho vec sa nezákonne vydražila, má vždy naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dražby. Predpokladom úspechu žalobcu v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je preukázanie kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:1.porušenie ustanovení ZoDD 2. poškodenie práv žalobcu, 3.príčinná súvislosť medzi porušením ustanovení ZoDD a poškodením práv žalobcu.

34. Z Notárskej zápisnice L. XXX/XXXX, L., L. spísanej dňa 24.06.2019 notárskym kandidátom JUDr. Davidom Pavlovičom povereným notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou mal súd za preukázané, že dňa 24.06.2019 o 10,00hod. do 10,06hod. sa konala v Hoteli ZOBOR v Nitre dražba, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX kat. úz. Topoľčany, rodinný dom s. č. XXXX na parcele "C" parc. č. XXX, parc. č. XXX-zastavané plochy a nádvorja o výmere 496 m<sup>2</sup>, -parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvorja o výmere 22 m<sup>2</sup>, -parc. č. XXX- záhrady o výmere 438 m<sup>2</sup> vo vlastníctve žalobcu v 1/rade.

35. Odhad ceny predmetu dražby - hodnota predmetu dražby bola zistená podľa Znaleckého posudku č. XX/XXXX, ktorý vypracoval Ing. Ľubomír Rajnoha a predstavovala sumu 132.000eur. Navrhovateľom dražby bol žalovaný v 1/rade: DPS financial consulting, s.r.o., dražobníkom - žalovaný v 2/rade, licitátorom dražby: Mgr. Sergej Kločko. Vydražiteľom predmetu dražby sa stal žalovaný v 3/rade. DIFFEWA s.r.o. cena dosiahnutá vydražením bola 105.600eur.

36. V konaní sa žalobcovia v 1/ a 2/rade domáhali neplatnosti predmetnej dobrovoľnej dražby a ako dôvody uviedli, že:

- žalovaný v 2/rade začal dražbu napriek vydanému neodkladnému opatreniu,
- verejnosti nebolo umožnené vstúpiť do miestnosti, kde sa konala dražba, notár, vydražiteľ a dražobník sa dohodli na priebehu dražby,
- dražba začala a skončila v inom čase, aký je uvedený v notárskej zápisnici, notárska zápisnica bola sfalšovaná,
- prebieha iné súdne konanie o určenie neplatnosti zmluvy o úvere,
- všeobecná hodnota predmetu dražby, vyplývajúca zo znaleckého posudku nezodpovedá skutočnej všeobecnej hodnote predmetu dražby a znalecký posudok je nespôsobilým podkladom dražby,
- namietali premlčane zabezpečenej pohľadávky aj záložného práva
- namietali porušenie zásady nemo plus iuris realizáciou dražby
- namietali neprímeranosť výkonu záložného práva formou dražby, porušenia práva na obydlie a rozporu inštitútu dobrovoľnej dražby s Ústavou SR a legislatívou EÚ

37. K jednotlivým dôvodom neplatnosti dražby, ktoré žalobcovia v 1/a 2/rade namietali, súd uvádza:

Žalobcovia v 1/ a 2/rade namietali, že žalovaný v 2/ rade začal dražbu napriek vydanému neodkladnému opatreniu Okresným súdom Topoľčany v konaní vedenom pod sp. zn. XXCsp/XX/XXXX. Žalobcovia v žalobe uvádzali, že priamo na dražbe upozornili notára, žalovaného 2/ ako dražobníka a aj žalovaného 3/ ako vydražiteľa, že súd vydal neodkladné opatrenie, pričom dražba prebehla napriek tomuto upozorneniu.

38. Ako vyplynulo z tvrdení žalobcov aj žalovaných v 2/ a 3/rade, konateľka žalobcu 1/ sa na dražbe zúčastnila spolu so svojou splnomocnenou zástupkyňou, pričom splnomocnená zástupkyňa na dražbe uviedla, že prebieha súdny spor ohľadom úverovej zmluvy a vo veci bude vydané neodkladné opatrenie. Podľa vyjadrenia žalovaného v 2/rade dôkazom tohto tvrdenia je, že splnomocnená zástupkyňa žalobcu 1/ priebeh dražby zaznamenávala prostredníctvom mobilného telefónu a nahratý videozáznam následne zverejnila prostredníctvom sociálnej siete facebook dňa 24.06.2019 o 10:30 hod. po skončení dražby kde hovorí:... je neodkladné opatrenie na súde, ktoré v priebehu týždňa vydá... .

V zmysle § 19 ods. 1 ZoDD, dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia- písm. b) ak je dražobníkovi preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnúť vykonanie dražby; ak ide o neodkladné opatrenie súdu, postačí, ak je dražobníkovi preukázané, že toto bolo súdom nariadené; písm. h) ak bolo navrhovateľovi dražby alebo dražobníkovi vykonateľným rozhodnutím súdu alebo vykonateľným rozhodnutím orgánu verejnej správy zakázané s predmetom dražby nakladať.

39. Z prevedeného dokazovania mal súd za preukázané, že Okresný súd Topoľčany v konaní vedenom pod sp. zn. XXCsp/XX/XXXX Uznesenie s nariadeným neodkladným opatrením, ktorým žalovanému v 1/ rade - DPS financial consulting, s.r.o. a Dražobnej spoločnosti, a.s. uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva na predmet dražby- nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. Topoľčany vo vlastníctve žalobcu v 1/rade do rozhodnutia a skončenia vo veci samej, vydal dňa 24.06.2019 o 9:03 hod. Následne bolo doručované stranám sporu, odoslané im bolo zo súdu elektronicky o 09,17 hod. Z vyššie uvedeného vyplynulo, že v čase udelenia príklepu vydražiteľovi, neodkladné opatrenie súdu nebolo ešte vykonateľné, keď ešte nebolo doručené stranám sporu. Dražobník - žalovaný v 2/rade v čase do začatia dražby nemal ani preukázané, že neodkladné opatrenie bolo súdom v deň konania dražby nariadené, preto dražobník - žalovaný v 2/rade nebol povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia v zmysle § 19 ods.1 ZoDD.

40. Žalobcovia v 1/ a 2/rade ďalej tvrdili, že verejnosti nebolo umožnené vstúpiť do miestnosti, kde sa konala dražba, notár, vydražiteľ a dražobník sa dohodli na priebehu dražby, dražba podľa nich začala a skončila v inom čase, aký je uvedený v Notárskej zápisnici L., L., L. D. a notárska zápisnica bola sfaľšovaná. Tieto tvrdenia žalobcovia žiadnymi dôkazmi nepreukázali. Notárska zápisnica je verejnou listinou, pri ktorej platí domnienka pravdivosti údajov v nej uvedených. Dôkazné bremeno vo vzťahu ku skutočnostiam, svedčiacim tomu, že údaje v notárskej zápisnici sú nepravdivé, leží na tom, kto ich pravdivosť namieta a musí ich preto riadne a presvedčivo preukázať. Žalovaný v 2/ a 3/rade uvádzali, že dražba prebehla tak, ako bol jej priebeh osvedčený do notárskej zápisnici - so začiatkom dražby o 10.00 hod. a s udelením príklepu o 10:06 hod. Žalovaný v 2/ uviedol, že splnomocnená zástupkyňa žalobcu v 1/rade vyhotovila videozáznam z dražby, ktorý trvá cca 3 a pol minúty, na ktorom je zachytené znižovanie ceny v rámci dražby, aj udelenie príklepu žalovanému v 3/rade. Taktiež tvrdenie žalobcov, že verejnosti nebolo umožnené vstúpiť do miestnosti, kde sa konala dražba, nebolo pravdivé, keď ako to vyplýva z vyjadrenia žalovaných v 2/ a 3/rade, žalobcovia boli prítomní na dražbe spolu so splnomocnenou zástupkyňou žalobcu v 1/rade, ktorá vyhotovila z dražby aj videozáznam.

41. Žalobcovia v 1/ a 2/rade ako ďalší dôvod neplatnosti dražby uvádzali, že v súčasnosti prebieha súdne konanie o určenie neplatnosti zmluvy o úvere. Uznesením Okresného súdu Topoľčany sp.zn.XXCsp/XX/XXXX-400 zo dňa 13.10.2020 však konanie o žalobe žalobcov v 1/a 2/rade o určenie neplatnosti zmluvy uzavretej s OTP Bankou Slovensko, a.s. bolo zastavené pre späťvzatie žaloby žalobcami. Pokiaľ ide o výšku postúpenej pohľadávky príp. aj platnosť zmluvy, na základe ktorej zabezpečená pohľadávka vznikla či platnosť zmluvy o postúpení pohľadávky, nie sú takou skutočnosťou, ktorú súd zisťuje v konaní o určenie neplatnosti dražby. (rozsudok NS SR, sp. zn. 3Cdo/159/2009). Krajský súd v Bratislave v rozsudku, sp. zn. 2Co/3/2018, zo dňa 19.06.2019 uviedol, že ... prípadná nesprávna výška uplatnenej pohľadávky v dražbe nie je porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, skutočnosť, ktorá by v nadväznosti na § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách spôsobovala neplatnosť dražby. Navrhovateľ dražby je v súlade s § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť a výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. V prípade, ak je dané vyhlásenie navrhovateľa dražby nesprávne, a to sa týka aj nepresne určenej výšky pohľadávky, nespôsobuje to neplatnosť dobrovoľnej dražby, ale zodpovednosť navrhovateľa dražby za škodu, ktorú týmto vyhlásením spôsobí. V rámci konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby však súd neskúma výšku uplatnenej pohľadávky v dražbe....

42. Podľa ďalšieho tvrdenia žalobcov v 1/a 2/rade, všeobecná hodnota predmetu dražby, vyplývajúca zo znaleckého posudku, nezodpovedá skutočnej všeobecnej hodnote predmetu dražby a znalecký posudok je podľa tvrdení žalobcov nespôsobilým podkladom dražby, poukázali pritom na znalecký posudok vypracovaný dňa 15.03.2011 znalcom Ing. Jozefom Pilátom. Ako vyplýva z Notárskej zápisnice L., L., L. D., ktorou bol osvedčený priebeh dražby, všeobecná hodnota predmetu dražby bola na účely konania dražby stanovená znaleckým posudkom č. XX/XXXX zo dňa 27.04.2019, ktorý vypracoval znalec Ing. Ľubomír Rajnoha. Žalovaný v 2/ rade ako dražobník si teda splnil svoju zákonnú povinnosť vyplývajúcu mu z ust. § 12 ods. 1 ZoDD a zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby prostredníctvom znaleckého posudku. Ak žalobcovia v žalobe namietajú výšku všeobecnej hodnoty predmetu dražby, resp. ak namietajú, že znalec pri vypracovaní znaleckého posudku nepostupoval správne, táto skutočnosť nezakladá porušenie ustanovení ZoDD zo strany žalovaného v 2/ rade, keď tento si svoju zákonnú povinnosť splnil. Z ust. § 12 ods. 1 ZoDD, vyplýva, že úlohou dražobníka nie je vykonať ohodnotenie, ale zabezpečiť ho, teda vybrať znalca oprávneného v zmysle zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov V prípade ohodnotenia nehnuteľností na účely dobrovoľnej dražby potreba zástupcu vyplýva priamo z § 12 ods. 1 ZoDD, ktorý vyžaduje ohodnotenie predmetu dražby znalcom. Ostatnú zodpovednosť za obsah znaleckého posudku už znáša samotný znalec, ako osoba splnomocnená štátom na vykonávanie znaleckej činnosti vo svojom odbore, ktorého povinnosťou bolo podať posudok riadne a v určenej lehote, účelne, hospodárne a nestranné (§ 16 ods. 2 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch) s tým, že pokiaľ by znalci nejaké vážne dôvody neumožnili vykonať úkon riadne a včas, mal možnosť odmietnuť jeho vykonanie (§ 12 ods. 2 písm. e) zákona č. 382/2004 Z.z.), čo ale neurobil, preto treba vychádzať z toho, že znalec mal vytvorené primerané podmienky na vykonanie úkonu. Na platnosť dražby žalobcami tvrdené skutočnosti o podhodnotení predmetu dražby nemajú žiaden vplyv. Znalecký posudok zároveň zodpovedal zákonnej požiadavke aktuálnosti podľa § 12 ods. 1 ZoDD. Pokiaľ žalobcovia namietali,

že znalecký posudok bol vyhovený len základe fotografií z exteriéru nehnuteľnosti, súd poukazuje na ustanovenie §12 ods.3 ZoDD, 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. Žalobca v 1/rade ako vlastník nehnuteľností neumožnil znaleckú ohliadku predmetu dražby, preto znalec vypracoval znalecký posudok z dostupných údajov. Dražobník- žalovaný v 2/rade si tak zaistením vykonania ohodnotenia predmetu dražby znaleckým posudkom č. 50/2019 vypracovaným Ing. Ľubomírom Rajnohom riadne splnil svoju zákonnú povinnosť ustanovenú v §12 ods.1ZoDD.

43. Žalobcovia v 1/ a 2/rade tiež vzniesli námietku premlčania zabezpečenej pohľadávky aj premlčania záložného práva. Žalobcovia tvrdili, že námietku premlčania záložného práva vzniesli u žalovaného v 2/ rade v liste zo dňa 01.04.2019 a následne túto námietku vzniesli aj priamo na samotnej dražbe ešte pred jej začatím. Výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby záložné právo zaniká. Vznesenie námietky premlčania záložného práva v čase po zániku záložného práva nie je spôsobilé privodiť účinky premlčania. Do času konania dražby dlžník a ani záložca zákonom predpokladaným spôsobom voči záložnému veriteľovi túto námietku pred súdom nevzniesli. Na LV č. XXXX, k. ú. Topoľčany je vyznačená o.i. pod G. XXX/XX - XXX/XX poznámka o dobrovoľnej dražbe č. XXX/XXXX, ktorej navrhovateľom bola už OTP Banka Slovensko, a.s.- záložný veriteľ, ktorý začal s predajom zálohu už v roku 2014. Žalobcovia namietajú premlčanie záložného práva a premlčanie zabezpečenej pohľadávky po výkone záložného práva dobrovoľnou dražbou. Účinky premlčania vo vzťahu k dobrovoľnou dražbou vykonanému a zaniknutému podľa § 151md ods. 1 písm. i) Občianskeho zákonníka záložnému právu ako aj vo vzťahu k pohľadávke uspokojenej prostredníctvom výkonu záložného práva, už v súčasnosti nemôžu nastať, nie je možné namietat' premlčanie zrealizovaného a realizáciou zaniknutého alebo uspokojeného práva. Občiansky zákonník presne vymedzuje spôsob, akým sa riadne a účinne uplatňuje námietka premlčania. Tá sa vznáša pred súdom, nemožno ju účinne uplatňovať iným spôsobom napr. listom, alebo jej ústnym vznesením pred dražobníkom na dobrovoľnej dražbe. Takéto vznesenie námietky premlčania je právne nespôsobilé privodiť účinky premlčania. Námietku premlčania výkonu záložného práva mohli žalobcovia vzniesť pred súdom iba do okamihu vykonania dobrovoľnej dražby. Preto v tomto konaní na ňu nie je možné prihliadať.

44. Námietka premlčania pôsobí ako inštitút právnej ochrany v čase pred výkonom (premlčaného) záložného práva. Ak sa záložca adekvátne pred súdom nedovolá premlčania záložného práva pred tým, ako bolo záložné právo vykonané, teda v čase pred udelením príklepu na dobrovoľnej dražbe, záložca sa neskôr už nemôže domáhať zrušenia následkov už vykonaného a z toho titulu zaniknutého záložného práva, vo vzťahu ku ktorému v čase udelenia príklepu licitátora nenastali účinky premlčania. Nevyhnutným predpokladom na to, aby súd mohol prihliadnuť na premlčanie práva, je existencia toho práva, ktorého premlčanie sa namietá. Na vznesenie námietky premlčania záložného práva až v súdnom konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby súd nemôže prihliadnuť, pretože právo, ktoré má byť podľa žalobcov premlčané, v čase vznesenia námietky premlčania už neexistuje, pretože zaniklo jeho výkonom na dražbe. Rozhodcovským rozsudkom Stáleho Rozhodcovského súdu Slovenskej bankovej asociácie sp. zn. II/2015-26 zo dňa 17.11.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 01.03.2016 a vykonateľnosť dňa 04.03.2016, došlo k prejudikovaniu pohľadávky právneho predchodcu žalovaného v 1/rade voči žalobcom. Podľa ustanovenia § 35 zákona č. 244/2002 Z.z. o rozhodcovskom konaní v znení neskorších predpisov, doručený rozhodcovský rozsudok, ktorý už nemožno preskúmať podľa § 37, má pre účastníkov rozhodcovského konania rovnaké účinky ako právoplatný rozsudok súdu.

Podľa ustanovení § 100 ods. 2 OZ, záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka. Podľa ustanovenia § 110 ods. 1 OZ, ak bolo právo priznané právoplatným rozhodnutím súdu alebo iného orgánu, premlčuje sa za desať rokov odo dňa, keď sa malo podľa rozhodnutia plniť. Na základe vyššie uvedeného, keďže pohľadávka žalovaného v 1/rade voči žalobcom z úverovej zmluvy bola prejudikovaná právoplatným a vykonateľným Rozhodcovským rozsudkom Stáleho rozhodcovského súdu Slovenskej bankovej asociácie sp. zn. II/2015-26 zo dňa 17.11.2015, ku dňu konania dražby ani nemohlo dôjsť k premlčaniu pohľadávky žalovaného v 1/rade voči žalobcom a preto nemohlo dôjsť ani k premlčaniu záložného práva vykonaného formou dražby. Preto námietka premlčania zabezpečenej pohľadávky aj premlčania záložného práva vznesená žalobcami, nebola dôvodná.

45. Žalobcovia v 1/a 2/rade namietali porušenie zásady nemo plus iuris realizáciou dražby s tým, že dražbu v zmysle ZoDD nie je možné vykonať a platne ňou previesť vlastnícke právo, pokiaľ navrhovateľom dražby nie je vlastník. K porušeniu zásady nemo plus iuris dochádza v prípade, ak navrhovateľ dražby nie je ani vlastníkom predmetu dražby, ani ním nie je ten, v koho mene navrhovateľ koná, napr. záložca pri dražbe v rámci výkonu záložného práva. V zmysle ustanovenia § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka, pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu. Ak navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, má pri výkone záložného práva priamo na základe zákona splnomocnenie konať v mene záložcu. Preto ani táto námietka žalobcov nebola dôvodná.

46. Žalobcovia ďalej namietali neprimeranosť výkonu záložného práva formou dražby. V zmysle § 151m ods. 4 OZ je záložca povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva. Zákon presne špecifikovanému okruhu osôb ukladá povinnosť strpieť výkon záložného práva. Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby nemožno považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku za rozporný s vnútroštátnym právom alebo rozporný s právom Európskej únie. Podľa ust. § 151a OZ, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva, ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená. Podľa ust. § 151j ods. 1 OZ, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. Podľa § 53 ods. 10 OZ, ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby predstavuje zákonnú možnosť danú na základe § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka. Súdny dvor Európskej únie upriamil pozornosť na článok 1 ods. 2 Smernice 93/13, ktorý stanovuje: „Zmluvné podmienky, ktoré odrážajú záväzné zákonné alebo regulačné ustanovenia..., nepodliehajú ustanoveniam tejto smernice. Tiež konštatoval, že Smernica 93/13 neobsahuje nijakú úpravu týkajúcu sa výkonu záložného práva. Súdny dvor napokon dospel k právnenému záveru, že článok 1 ods. 2 Smernice 93/13 je potrebné vykladať v tom zmysle, že zmluvná podmienka obsiahnutá v zmluve je vylúčená z pôsobnosti Smernice 93/13 vtedy, ak uvedená zmluvná podmienka odráža obsah záväzného zákonného alebo regulačného ustanovenia (v rámci právneho poriadku SR je týmto ustanovením § 151j OZ). Súdny dvor zároveň ustálil, že „ustanovenia Smernice 93/13 ... sa majú vykladať v tom zmysle, že im neodporuje vnútroštátna právna úprava ... umožňujúca vymôcť pohľadávku ... mimosúdnym výkonom záložného práva na nehnuteľný majetok, ktorý spotrebiteľ poskytol ako zabezpečenie pohľadávky, pokiaľ predmetná právna úprava (výkonu záložného práva) prakticky neznemožňuje alebo nadmerne nesťažuje ochranu práv, ktoré spotrebiteľovi priznáva táto smernica... Ustanovenie § 53 ods. 10 OZ, výslovne preferuje predaj zálohu na dobrovoľnej dražbe, podľa dôvodovej správy k novele Občianskeho zákonníka zákon č. 106/2014 Z. z., tento spôsob výkonu záložného práva zo spotrebiteľskej zmluvy patrí medzi zákonom dovolené spôsoby. Ani § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka a ani ustanovenia ZoDD nemajú na základe žiadneho rozhodnutia Ústavného súdu SR zrušenú účinnosť ani platnosť, a teda boli a sú plne aplikovateľné a v súlade s Ústavou SR.

47. Žalobcovia namietali aj porušovanie práva na obydlie v procese realizácie záložného práva formou dobrovoľnej dražby s tým, že výkonom záložného práva podľa žalobcov príde osoba žijúca v danej nehnuteľnosti - žalobca v 2/rade o svoje obydlie a banky majú povinnosť postupovať voči spotrebiteľom primerane, v súlade s odbornou starostlivosťou a dobrými mravmi, aby nevystavili spotrebiteľa neprimeranému výkonu záložného práva a záložné právo má byť výhradne iba ultima ratio spôsobom uspokojenia pohľadávky. Ústavne konformný nemôže byť výkon práva, ktorý je neprimeraný a zasahuje do práva na obydlie.

Žalovaný v 2/rade nepreukázal, že výkonom záložného práva príde o svoje obydlie, nepreukázal, že žije v predmetnej nehnuteľnosti, nemá v nej hlásený trvalý ani prechodný pobyt, z vyjadrenia vydražiteľa - žalovaného v 3/rade vyplynulo, že nehnuteľnosť, ktorú vydražil, je v rovnakom stave celú tú dobu až po dnešok, bez pohybu, bez obyvateľov, bez údržby, sú porozbíjané niektoré okná. Nehnuteľnosť je dlhodobo neobývaná, čo mu telefonicky dňa 25.11.2019 potvrdila aj pani z Mestského úradu v Topoľčanoch - evidencia obyvateľstva, keď sa ako telefonicky dopytoval, či na nehnuteľnosti majú nejaké osoby prechodný alebo trvalý pobyt. Odpoveď bola, že na nehnuteľnosti nie je nikto evidovaný, posledná

evidencia je z roku 2010, Súd k právu na obydlie dodáva, že Článok 21 ods. 1 Ústavy SR nezakotvuje nárok na obydlie, zakotvuje nárok na nedotknuteľnosť obydlia, čo sú dve rozdielne práva. Samotná skutočnosť, ak záloh slúži súčasne ako obydlie, nie je dôvodom pre zdržanie sa dražby, ktorou je záložné právo realizované. Ku zmene obydlia v zásade nevyhnutne dochádza takmer u každého, kto pri výkone záložného práva obýva predmet záložného práva. To však neznamená, že takáto osoba je zbavená možnosti bývania. Právo na obydlie nie je neoddeliteľne späté s konkrétnym objektom na bývanie, ale je možné ho realizovať aj v iných objektoch spôsobilých na bývanie.

48. Žalovaný v 2/rade ako dražobník postupoval v rámci dražobného procesu s odbornou starostlivosťou v súlade s ustanoveniami ZoDD, žalobcovia nepreukázali porušenie žiadneho ustanovenia ZoDD, platnosť záložnej zmluvy ničím nespochybnili, nepreukázali vznik ujmy na svojich právach, ktorá im mala v procese dražby vzniknúť a nepreukázali ani kauzálny nexus medzi porušením ZoDD a ujmou, čo má za dôsledok, že žalobcovia neunesli dôkazné bremeno vymedzené ustanovením § 21 ods. 2 ZoDD, preto súd žalobcu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietol.

49. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods.1 CSP a žalovaným v 1/a2/rade priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, keď mali vo veci plný úspech. Žalovanému v 3/rade náhradu trov konania nepriznal, nakoľko mu v tomto konaní žiadne trovy nevznikli, resp. si žiadne trovy ani neuplatnil. O výške náhrady trov konania rozhodne vyšší súdny úradník po právoplatnosti rozsudku.

#### **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.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, a akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis s prílohami, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Exekučný poriadok).