

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8Co/28/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4422203835
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 08. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Konštiaková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:4422203835.1

Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lenky Konštiakovej a členov senátu JUDr. Vladimíra Novotného a JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD., v spore žalobcov: 1. A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XX, E., zastúpený: CSP NITRA, Gemerská 906/2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 54 965 837, 2. F. B., nar. XX.XX.XXXX, C. D. XX, E., proti žalovaným: 1. Slovenská sporiteľňa a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, právne zastúpený: AK JUDr. Marek Hic, s.r.o., so sídlom P. O. Hviezdoslava 10625/23B, Martin, IČO: 36 865 036, 2. EOS KSI Slovensko s.r.o., so sídlom Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, 3. U9, a.s., so sídlom Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703, právne zastúpený: STANĚK, VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., Dunajská 15, Bratislava, IČO: 36 795 038, 4. EOS Slovensko Investment LC, s.r.o., so sídlom Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 47 032 979, žalovaní v 2. a 4. rade právne zastúpení: Remedium Legal s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 53 255 739, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o odvolaní žalobcov v 1. a 2. rade proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky č.k. 10C/109/2022-1260 zo dňa 29. októbra 2024, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a vec **v r a c i a** súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol a žalovaným v 1. rade až v 4. rade priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v 1. rade a v 2. rade vo výške 100%. Svoje rozhodnutie odôvodnil citáciou ustanovenia § 21 ods. 2, 4, § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení od 01.02.2017 do 30.06.2023, ako aj citáciou ustanovení § 151a ods. 1, § 100 ods. 1, 2, § 101 ods. 1, § 110 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka a § 52 ods. 1, 3, 4, § 53 ods. 1, 4 Občianskeho zákonníka v znení do 30.06.2024.

2. V odôvodnení súd prvej inštancie uviedol, že žalobcovia v 1. a v 2. rade sa svojou žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 20.09.2022 domáhali voči žalovaným v 1. rade až v 4. rade, aby bolo určené, že: I. je neplatná dobrovoľná dražba konaná dňa 22.06.2022 (slovom dvadsiateho druhého júna dvetisícdvadsaťdva) o 10,00 hod. v C. G., H. X, druhé poschodie, nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území E., obec E., okres C. G., vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, zapísané na liste vlastníctva (ďalej aj „LV“) č. XXXX, a to: parcely registra „C“, parcelné číslo 3978, výmera 243 m2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria - stavby súpisné číslo XXXX na parcele registra „C“ číslo 3978, druh a popis stavby - rodinný dom, ktorej priebeh má byť osvedčený v Notárskej zápisnici N 108/2022, NZ 17836/2022, II. je neplatný právny úkon udelený príklep licitátorom na dražbe konanej dňa 22.06.2022 (slovom dvadsiateho druhého júna dvetisícdvadsaťdva) o 10,00 hod. v C. G., H. X, druhé poschodie, nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území E., obec E., okres C. G., vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, a to: parcely registra „C“, parcelné číslo 3978, výmera 243 m2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria - stavby súpisné číslo XXXX, na parcele registra „C“ číslo 3978, druh a popis stavby - rodinný dom, ktorý

má byť opísaný v Notárskej zápisnici N 108/2022, NZ 17836/2022, ktorá mala osvedčiť priebeh dražby, na ktorej malo dôjsť k právnomu úkonu - udelený príklep licitátorom.

2.1. Právoplatným uznesením Okresného súdu Nové Zámky č.k. 10C/109/2022-1051 zo dňa 28.03.2024 bola pripustená zmena žaloby, podľa ktorej sa žalobcovia v 1. a v 2. rade domáhali, aby voči žalovaným v 1. rade až v 4. rade bolo určené, že:

I. je neplatná dobrovoľná dražba konaná dňa 22.06.2022 (slovom dvadsiateho druhého júna dvetisícdvadsaťdva) o 10,00 hod. v C. G., H. X, druhé poschodie, nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území E., obec E., okres C. G., vedenom Okresným úradom Nové Zámky katastrálny odbor, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX a to: parcely registra „C”, parcelné číslo 3978, výmera 243 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria - stavby súpisné číslo XXXX na parcele registra „C” číslo 3978, druh a popis stavby - rodinný dom, ktorej priebeh má byť osvedčený v Notárskej zápisnici N 108/2022, NZ 17836/2022,

II. je neplatný právny úkon udelený príklep licitátorom na dražbe konanej dňa 22.06.2022 (slovom dvadsiateho druhého júna dvetisícdvadsaťdva) o 10,00 hod. v C. G., H. X, druhé poschodie, nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území E., obec E., okres C. G., vedenom Okresným úradom Nové Zámky katastrálny odbor, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX a to: parcely registra „C”, parcelné číslo 3978, výmera 243 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria - stavby súpisné číslo XXXX na parcele registra „C” číslo 3978, druh a popis stavby - rodinný dom, ktorý má byť opísaný v Notárskej zápisnici N 108/2022, NZ 17836/2022, ktorá mala osvedčiť priebeh dražby, na ktorej malo dôjsť k právnomu úkonu - udelený príklep licitátorom,

III. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX - I Časti I., Obsah listiny, predmet zmluvy a zabezpečovaná pohľadávka, bod 1., v celom znení,

IV. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti I., Obsah listiny, predmet zmluvy a zabezpečovaná pohľadávka, bod 2., v celom znení,

V. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti I., Obsah listiny, predmet zmluvy a zabezpečovaná pohľadávka, bod 3., v celom znení,

VI. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časť II. Článok V - Výkon záložného práva, bod 2., v celom znení,

VII. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti II. Článok V - Výkon záložného práva, bod 3., v celom znení,

VIII. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti III. Mandátna zmluva, bod 1., v celom znení,

IX. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti III. Mandátna zmluva, bod 2., v celom znení,

X. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časť IV, bod 1 až bod 10, v plnom znení,

XI. je neplatná Zmluva o zriadení záložného práva a Mandátna zmluva č. XXXXXXXXXXXX-X, uzavretá dňa 24.01. 2007 medzi žalovaným 1/ a žalobcom 1/ a 2/ v celom znení.

XII. a podľa ktorej sa žalobcovia v 1.rade a v 2.rade domáhajú, aby im bol priznaný nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v 1.rade, v 2.rade, v 3.rade a v 4.rade, v rozsahu 100%.

2.2. Právoplatným uznesením Okresného súdu Nové Zámky č.k. 10C/109/2022-1163 zo dňa 19. júna 2024 súd vylúčil na samostatné konanie veci žalobcov v 1. rade a v 2. rade, ktorými sa domáhajú, aby voči žalovaným v 1. rade, v 2. rade, v 3. rade a v 4. rade bolo určené, že:

I. je neplatný právny úkon udelený príklep licitátorom na dražbe konanej dňa 22.06.2022 (slovom dvadsiateho druhého júna dvetisícdvadsaťdva) o 10,00 hod. v C. G., H. X, druhé poschodie, nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území E., obec E., okres C. G., vedenom Okresným úradom Nové Zámky katastrálny odbor, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX a to: parcely registra „C”, parcelné číslo 3978, výmera 243 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria - stavby súpisné číslo XXXX na parcele registra „C” číslo 3978, druh a popis stavby - rodinný dom, ktorý má byť opísaný v

Notárskej zápisnici N 108/2022, NZ 17836/2022, ktorá mala osvedčiť priebeh dražby, na ktorej malo dôjsť k právnomu úkonu - udelený príklep licitátorom,

II. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX - I. Časti I., Obsah listiny, predmet zmluvy a zabezpečovaná pohľadávka, bod 1., v celom znení,

III. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti I., Obsah listiny, predmet zmluvy a zabezpečovaná pohľadávka, bod 2., v celom znení,

IV. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti I., Obsah listiny, predmet zmluvy a zabezpečovaná pohľadávka, bod 3., v celom znení,

V. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časť II. Článok V - Výkon záložného práva, bod 2., v celom znení,

VI. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti II. Článok V - Výkon záložného práva, bod 3., v celom znení,

VII. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti III. Mandátna zmluva, bod 1., v celom znení,

VIII. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti III. Mandátna zmluva, bod 2., v celom znení,

IX. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časť IV, bod 1 až bod 10, v plnom znení,

X. je neplatná Zmluva o zriadení záložného práva a Mandátna zmluva č. XXXXXXXXXXXX-X, uzavretá dňa 24.01. 2007 medzi žalovaným 1/ a žalobcom 1/ a 2/ v celom znení,

XI. a podľa ktorej sa žalobcovia v 1.rade a v 2.rade domáhajú, aby im bol priznaný nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v 1.rade, v 2.rade, v 3.rade a v 4.rade, v rozsahu 100%.

2.3. Právoplatnosťou uznesenia Okresného súdu Nové Zámky č.k. 10C/109/2022-1163 zo dňa 19. júna 2024 sa ustálil predmet tohto sporu na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Vylúčené veci sú vedené na Okresnom súde Nové Zámky v sporovom konaní pod spisovou značkou 10C/73/2024, ktoré doteraz právoplatne skončené nie je.

3. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie výsluchom žalobcov, oboznámením pripojených správ a dokladov, oboznámením pripojených správ a dokladov, výpisu LV č. XXXX, kat. územie E., notárskej zápisnice N108/2022 NZ17836/2022 NCR18346/2022 zo dňa 22.06.2022-osvedčenia o priebehu dražby, námietok dražby nehnuteľnosti, oznámenia o dražbe, výpisu z Obchodného vestníka 82/2022, oznámenia o upustení od dražby, oznámenie o dražbe, výpisu z Obchodného vestníka 94/2022, znaleckého posudku 109/2006 J. I. F., znaleckého posudku č. 61/2021 znalca J. F. K., námietok proti ohodnoteniu predmetu dražby, znaleckého posudku č. 35/2022 J. L. M., zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy zo dňa 24.01.2007, zákazu dražiť a odvolanie plnomocenstva, zmluvy o splátkovom úvere zo dňa 24.01.2007, oznámenia o postúpení pohľadávky, vznesenia námietky premlčania, oznámenia, odpovede, emailov, oznámenia o izolácii a karanténe, oznámenia o pozitívnom výsledku, výpisu z obchodného registra, zákazu dražiť a v poškodzovaní cudzích správ, zákazu dražiť na základe odvolaného plnomocenstva, inzerátov, výzvy na umožnenie vykonania znaleckej obhliadky, zmluvy o postúpení pohľadávok, potvrdenia o zmluvnom vzťahu, prílohy k zmluve o postúpení pohľadávok, výziev, doručeníek, zásielok, oznámenia o vyhlásení mimoriadnej splatnosti, oznámení notárky N. O. C., časti spisu tunajšieho spisu vo fotokópii 9C/52/2022, fotokópie pripojeného dražobného spisu a ďalších a zistil tento skutkový a právny stav:

3.1. Dňa 24.01.2007 bola uzatvorená zmluva o splátkovom úvere č. 0242364704 (ďalej aj zmluva o spotrebiteľskom úvere, úverová zmluva alebo zmluva o splátkovom úvere) medzi Slovenskou sporiteľňou a.s. P., Q. F. X, IČO: 00 151 653 (ďalej aj veriteľ alebo banka) na jednej strane a M. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom E., C. R. XX a P. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom E., C. R. XX (ďalej aj dlžníci) na druhej strane, ktorej predmetom bolo poskytnutie splátkového úveru - spotrebného úveru Americká hypotéka vo výške 2 030 000,- Sk, pri 5 ročnej fixnej úrokovej sadzbe 6,49 %, jednorázovom

a bezhotovostnom poskytnutí úveru. Poplatok za poskytnutie úveru bol stanovený na 14 210,- Sk a poplatok za správu úveru bol určený sumou 60,- Sk mesačne. Dlžníci sa zaviazali splátkový úver splatiť v 353 mesačných splátkach k 20. dňu kalendárneho mesiaca po 10 767,- Sk mesačne so splatnosťou prvej splátky 20.08.2007 a konečnou splatnosťou úveru 20.12.2036 (zmluva o splátkovom úvere).

3.2. Dňa 24.01.2007 bola uzatvorená zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátna zmluva č. 0242364704-1 (ďalej aj zmluva o zriadení záložného práva alebo záložná zmluva) medzi Slovenskou sporiteľňou a.s. P., Q. F. X, IČO: 00 151 653 ako záložným veriteľom na jednej strane a A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. C. D. XX a F. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. C. D. XX (ďalej aj záložcovia alebo záložní dlžníci) na druhej strane, ktorí v tomto spore vystupujú ako žalobcovia v 1. a v 2. rade. Jej predmetom bola dohoda zmluvných strán o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve záložcov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území E., obec E., okres C. G., vedenom Okresným úradom Nové Zámky katastrálny odbor, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX a to: parcely registra „C“, parcelné číslo 3978, výmera 243 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria - stavby súpisné číslo XXXX na parcele registra „C“ číslo 3978, druh a popis stavby - rodinný dom (ďalej aj sporné, citované alebo označené nehnuteľnosti), a to na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikla zo zmluvy o splátkovom úvere č. 0242364704 zo dňa 24.01.2007. Vkladové konanie prebehlo na bývalej Správe katastra Nové Zámky pod sp. zn. V 402/2007, keď právne účinky vkladu nastali dňa 23.02.2007 (zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátna zmluva č. 0242364704).

3.3. Súčasťou spisu je LV č. XXXX katastrálne územie a obec E. na sporné nehnuteľnosti.

3.3.1. List vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie a obec E. zo dňa 16.04.2022, 01.06.2022, 22.06.2022 obsahuje označenie sporných nehnuteľností a ich vlastníkov, teda žalobcov v 1. a v 2. rade ako bezpodielových spoluvlastníkov manželov v celosti 1/1. V poznámkach je zapísané oznámenie zo dňa 05.09.2017 o začatí záložného práva veriteľom Slovenská sporiteľňa a.s. predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe s tým, že po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť. Poznámka obsahuje aj ďalší zápis, a to oznámenie o dobrovoľnej dražbe spoločnosti Platiť sa oplatí s.r.o., Bratislava zo dňa 19.06.2018. Do poznámok bolo zapísané aj oznámenie spoločnosti EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislava o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti, ako aj oznámenie spoločnosti U9 a.s., Bratislava o dražbe značka 69/2022 zo dňa 11.05.2022. Napokon do poznámok boli uvedené ďalšie dva zápisy, a to o podanom návrhu na Okresnom súde Nové Zámky 9C/52/2022 zo dňa 14.04.2022 o nariadení neodkladného opatrenia na zdržanie sa výkonu záložného práva a žalobou na určenie, že nehnuteľnosti nie sú založené záložným právom a jednak o podanom návrhu na Okresnom súde Nové Zámky sp. zn. 10C/77/2022 o nariadení neodkladného opatrenia na zdržanie sa výkonu záložného práva a realizácie dobrovoľnej dražby. Časť „C“ Ťarchy citovaného listu vlastníctva obsahuje zápis o zriadení záložného práva na zabezpečenie pohľadávky podľa zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy č. 02423647041 zo dňa 24.01.2007 pre označené nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov v 1. a v 2. rade v celosti. V tejto časti je aj ďalší zápis obsahujúci zmenu záložného veriteľa pohľadávky identifikovanej ako pohľadávka V 402/2007 zo dňa 24.01.2007 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok č. 0220/2021/CE z postupcu Q. Q. O., Bratislava na postupníka EOS KSI Slovensko s.r.o..

3.3.2 List vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie a obec E. zo dňa 19.09.2022 a 16.01.2023 je obsahovo zhodný s LV č. XXXX pre katastrálne územie a obec E. zo dňa 16.04.2022, až na skutočnosť, že na tomto liste vlastníctva je vyznačená plomba, na základe V - 4504/22 (zmluva o zriadení, obmedzení alebo zrušení vecného bremena) a na základe Z - 5358/2022 (rozhodnutie o zriadení záložného práva - sudcovské, exekučné, daňové).

3.4. Z pripojenej časti spisu Okresného súdu Nové Zámky sp. zn. 9C/52/2022 súd zistil, že konanie v tejto veci bolo začaté dňa 14.04.2022, kedy bola tunajšiemu súdu doručená žaloba žalobcov v 1. rade: A. B., nar. XX.XX.XXXX, C. D. XX, E. a v 2. rade: F. B., nar. XX.XX.XXXX, C. D. XX, E. proti žalovaným: v 1. rade: Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, v 2. rade: EOS KSI Slovensko s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, v 3. rade: U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703 o určenie, že nehnuteľnosti (citované nehnuteľnosti) nie sú založené záložným právom. Rozsudkom Okresného súdu Nové Zámky č.k. 9C/52/2022-424 zo dňa 27. marca 2023 bola žaloba zamietnutá v celom rozsahu. Rozsudok doteraz nie je právoplatný,

pretože bol napadnutý odvolaním žalobcov v 1 a v 2. rade zo dňa 29.05.2023. Súčasťou pripojenej časti spisu Okresného súdu Nové Zámky sp. zn. 9C/52/2022 sú aj rozhodnutia vo veci samej, a to vecí vedených na Okresnom súde Nové Zámky pod spisovou značkou 6Csp/89/2018 a 18Csp/31/2020. Právoplatným rozsudkom Okresného súdu Nové Zámky č.k. 6Csp/89/2018-467 zo dňa 27.09.2019 v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 6CoCsp/30/2020-678 zo dňa 28.04.2021 bolo takto rozhodnuté: I. Súd žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o splátkovom úvere č. 0242364704 zo dňa 24.01.2007 uzavretej medzi žalobcami v 1. a 2. rade na strane jednej a žalovaným v 1. rade na strane druhej, z a m i e t a . II. Súd žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 24.01.2007 uzavretej medzi žalobcami v 3. a 4. rade na strane jednej a žalovaným v 1. rade na strane druhej, z a m i e t a . III. Súd žalobu o určenie, že je neplatný výkon záložného práva žalovaného v 1. rade zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 24.01.2007 uzavretej medzi žalobcami v 3. a 4. rade na strane jednej a žalovaným v 1. rade na strane druhej, z a m i e t a . IV. Súd žalobu o určenie, že právne úkony žalovaného v 2. rade, ktorými realizuje dobrovoľnú dražbu nehnuteľností vo vlastníctve žalobcov v 3. a 4. rade, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nové Zámky, na LV č. XXXX k.ú. E., z a m i e t a . V. Súd z r u š u j e neodkladné opatrenie nariadené uznesením č.k. 6Csp/89/2018-333 zo dňa 04.09.2018, ktorým súd žalovanému v 1. rade uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky na základe zmluvy o záložnom práve zo dňa 24.01.2007 formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor, na LV č. XXXX k.ú. E.. VI. Súd z r u š u j e neodkladné opatrenie nariadené uznesením č.k. 6Csp/89/2018-333 zo dňa 04.09.2018, ktorým súd žalovanému v 2. rade uložil povinnosť zdržať sa realizácie dobrovoľnej dražby nehnuteľností, ktoré sú vo vlastníctve žalobcov v 3. a 4. rade a ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor, na LV č. XXXX k.ú. E.. V ďalších výrokoch VII. až XIII. bolo rozhodnuté o trovách konania strán a poplatkovej povinnosti. Rozsudkom Okresného súdu Nové Zámky č.k. 18Csp/31/2020-419 zo dňa 03. júna 2022 bolo v právnej veci žalobcu: EOS KSI Slovensko s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803 proti žalovaným: v 1. rade: M. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom E., C. XX a v 2. rade: P. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom E., C. XX, o zaplatenie 69 810,82 eura takto rozhodnuté: Žalovaní v 1. a 2. rade sú p o v i n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 88.223,78 eura, zmluvný úrok vo výške 5,13 % ročne zo sumy 67.216,62 eura od 11.03.2020 do 20.12.2036 a úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 78.842,31 eura od 11.03.2020 do zaplatenia, do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku. Vo zvyšnej časti teda v časti zaplatenia zmluvného úroku vo výške 5,13 % ročne zo sumy 67.216,62 eura od 11.03.2020 do zaplatenia súd žalobu z a m i e t a . Žalobca má voči žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške trov konania súd rozhodne osobitným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku. Na odvolanie žalovaných v 1. a v 2. rade bol označený rozsudok súdu prvej inštancie vo vyhovujúcom výroku zmenený rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 5CoCsp/47/2022-556 zo dňa 28.02.2024 tak, že žalovaní 1/ a 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 88.223,78 eura, zmluvný úrok vo výške 5,13 % ročne zo sumy 67.216,62 eura od 11. 03. 2020 do zaplatenia, najneskôr do 20. 12. 2036 a úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 78.842,31 eura od 11. 03. 2020 do zaplatenia, do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku. Označený rozsudok Krajského súdu v Nitre nadobudol právoplatnosť dňa 10.05.2024 a prvoinštančný rozsudok v druhom výroku nadobudol právoplatnosť dňa 08.08.2022.

3.5. Dňa 26.10.2021 bola uzatvorená zmluva o vykonaní dražby medzi navrhovateľom dražby: EOS KSI Slovensko s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803 a dražobníkom: U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703. Predmetom dražby boli sporné nehnuteľnosti bezpodielových spoluvlastníkov v celosti žalobcov v 1. a v 2. rade pri pohľadávke ku dňu 31.07.2021 vo výške 97.261,54 eura na základe zmluvy o splátkovom úvere č. 024364704 zo dňa 24.01.2007 dlžníkov M. F. a P. F., obaja bytom C. R. XX, E.. Dňa 26.10.2021 záložný veriteľ - EOS KSI Slovensko s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803 vyhotovil návrh na vykonanie dražby, ktorý adresoval dražobníkovi. Návrh obsahoval predmet dražby (citované nehnuteľnosti), vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť, ďalej prehlásenie o pravosti, sume a splatnosti pohľadávky, pre ktorú navrhovateľ požaduje výkon záložného práva, aktuálnu výšku zabezpečenej pohľadávky 97.261,54 eura a označenie LV č. XXXX pre k.ú. E., na ktorom sú označené nehnuteľnosti vedené s číslom vkladu záložného práva V 402/2007. Dražobník si podaním zo dňa 26.10.2021 objednal znalecký posudok u znalca J. F. K., P. P., C. G.. Jednalo sa o znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty sporných nehnuteľností, keď ohliadka predmetu dražby bola stanovená na 23.11.2021 o 11:00 hod.. Toho istého dňa dražobník adresoval záložcom výzvu na umožnenie vykonania znaleckej

ohliadky a ohodnotenia nehnuteľností s oznámením termínu znaleckej ohliadky 23.11.2021 o 11:00 hod. a následne bol vyhotovený záznam z ohliadky 41002. Jeho súčasťou je aj nesúhlas záložcov s vykonaním dražby. Záložca reagoval na ich žiadosť o upustenie začatia výkonu záložného práva odpoveďou zo dňa 16.11.2021 tak, že neexistuje žiaden zákonný dôvod na upustenie od dražby. Žalobca v 1. rade ako záložca podaním zo dňa 26.12.2021 vzniesol námietku proti ohodnoteniu predmetu dražby, ktoré bolo vykonané znaleckým posudkom č. 61/2021 zo dňa 10.12.2021 znalca Ing. Miroslava Tokára vo výške 76.500,- eur, pretože túto výšku považoval za podhodnotenú. Dražobník výzvou zo dňa 03.01.2022 vyzval záložných dlžníkov na umožnenie vykonania znaleckej ohliadky a ohodnotenia nehnuteľností za účelom vypracovania kontrolného posudku s oznámením termínu znaleckej ohliadky 26.01.2022 o 9:00 hod.. V tomto období záložcovia opakovane oznamovali spoločnosti U9, a.s. Bratislava svoje pretrvávajúce zdravotné problémy spojené s ochorením Covid 19. Ďalšími výzvami zo dňa 27.01.2022, 18.02.2022, 10.03.2022, boli záložcovia vyzvaní na umožnenie vykonania znaleckej ohliadky a ohodnotenia nehnuteľností za účelom vypracovania kontrolného posudku s oznámením termínu znaleckej ohliadky. V protokole o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností dražobník skonštatoval, že napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené záložcami. Nasledovalo vypracovanie znaleckého posudku č. 35/2022 zo dňa 24.03.2022 znalca Ing. Ľubomíra Rajnohu o stanovení všeobecnej hodnoty citovaných nehnuteľností sumou 102.000,- eur. Dňa 07.04.2022 dražobník vydal podľa § 17 zákona o dobrovoľných dražbách oznámenie o dražbe značka: 51/2022, ktoré obsahovalo označenie dražobníka U9 a.s., Bratislava, označenie navrhovateľa dražby - EOS KSI Slovensko s.r.o., miesto, dátum a čas konania prvého kola dražby (Kukučínova 8, Nové Zámky, II. poschodie, 18.05.2022 o 10:00 hod.), predmet dražby a jeho stavu (sporné nehnuteľnosti), práva a záväzky viaznuce na predmete dražby, spôsob stanovenia ceny predmetu dražby (podľa znaleckého posudku č. 35/2022 zo dňa 24.03.2022 znalca Ing. Ľubomíra Rajnohu) pri najnižšom podaní 102.000,- eur, minimálnom prihodení 1.000,- eur, dražobnej zábezpeke 10.000,- eur, spôsob zloženia dražobnej zábezpeky, doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky, lehotu na zloženie dražobnej zábezpeky do otvorenia dražby, podmienky vrátenia dražobnej zábezpeky, spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením. Oznámenie o dražbe obsahuje aj dva termíny ohliadky predmetu dražby (03.05.2022 o 10:00 hod. a 17.05.2022 o 10:00 hod.), podmienky nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu dražby, podmienky odovzdania predmetu dražby a napokon poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Oznámenie o dražbe bolo zverejnené v Obchodnom vestníku č. 82/2022 zo dňa 29.04.2022. Oznámením o upustení od dražby značka č. 51/2022 zo dňa 11.05.2022 dražobník upustil od dražby, ktorá sa mala konať dňa 18.05.2022 o 10:00 hod. v C. G., H. X, II. poschodie a to z dôvodu uvedeného v § 19 ods. 1 písmeno d) zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. Dňa 13.05.2022 dražobník vydal podľa § 17 zákona o dobrovoľných dražbách oznámenie o dražbe značka: 69/2022, ktoré obsahovalo označenie dražobníka U9 a.s., Bratislava, označenie navrhovateľa dražby - EOS KSI SLOVENSKO s.r.o., miesto, dátum a čas konania prvého kola dražby (Kukučínova 8, Nové Zámky, II. poschodie, 22.06.2022 o 10:00 hod.), predmet dražby a jeho stavu (sporné nehnuteľnosti), práva a záväzky viaznuce na predmete dražby, spôsob stanovenia ceny predmetu dražby (podľa znaleckého posudku č. 35/2022 zo dňa 24.03.2022 znalca Ing. Ľubomíra Rajnohu) pri najnižšom podaní 102.000,- eur, minimálnom prihodení 1.000,- eur, dražobnej zábezpeke 10.000,- eur, spôsob zloženia dražobnej zábezpeky, doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky, lehotu na zloženie dražobnej zábezpeky do otvorenia dražby, podmienky vrátenia dražobnej zábezpeky, spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením. Oznámenie o dražbe obsahuje aj dva termíny ohliadky predmetu dražby (03.06.2022 o 10:00 hod. a 17.06.2022 o 10:00 hod.), podmienky nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu dražby, podmienky odovzdania predmetu dražby a napokon poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Oznámenie o dražbe bolo zverejnené v Obchodnom vestníku č. 94/2022 zo dňa 17.05.2022. Znaleckým posudkom č. 109/2006 zo dňa 20.11.2006 znalca Ing. Ladislava Majthényiho, Štefánikova 17, Štúrovo, vypracovaného na základe požiadavky zadávateľa žalobcu v 1. rade, bola stanovená všeobecná hodnota citovaných nehnuteľností sumou 2.900.000,- Sk (po prepočítaní konverzným kurzom 96.262,36 eura). Znaleckým posudkom č. 61/2021 zo dňa 10.12.2021 znalca Ing. Miroslava Tokára, P. P. XX, C. G., vypracovaného na základe požiadavky zadávateľa dražobníka, bola stanovená všeobecná hodnota citovaných nehnuteľností sumou 76.500,- eur. Proti tomuto znaleckému posudku žalobkyňa v 2. rade podala námietky zo dňa 26.12.2021, pretože mala za to, že výška všeobecnej hodnoty označených nehnuteľností nemá zodpovedať reálnemu stavu na trhu s nehnuteľnosťami. Znaleckým posudkom č. 35/2022 zo dňa 24.03.2022 Ing. Ľubomíra Rajnohu, Šoltésovej 40, Zlaté Moravce, vypracovaného na základe požiadavky zadávateľa dražobníka, bola stanovená všeobecná hodnota citovaných nehnuteľností sumou 102.000,- eur.

3.6. Dňa 23.03.2021 bola uzatvorená zmluva o postúpení pohľadávok č. 0220/2021CE medzi postupcom - Slovenská sporiteľňa a.s. a postupníkom EOS KSI Slovensko s.r.o.. Jej predmetom bola dohoda zmluvných strán o postúpení pohľadávok, keď povinnosť informovať dlžníka o postúpení pohľadávky bola zakotvená u postupcu. Prílohou č. 3 k tejto zmluve je potvrdenie o zmluvnom vzťahu a ďalšou prílohou je špecifikácia konkrétnej pohľadávky s označením dlžníka, čo v tomto prípade znamená označenie záväzkových dlžníkov M. F. a P. F. s dátumom zosplatenia 24.07.2017, a to zabezpečením úveru záložným právom k nehnuteľnostiam vedených na LV XXXX, k.ú. E. záložcov A. B. a F. B.. Listom zo dňa 30.03.2021 Slovenská sporiteľňa a.s. ako postupca oznámil záväzkovým dlžníkom, že ich pohľadávka bola postúpená postupníkovi EOS KSI Slovensko s.r.o., ktorému je už výlučne potrebné plniť.

3.7. Pôvodný veriteľ Slovenská sporiteľňa a.s. opakovane upozorňovala výzvami záväzkových dlžníkov M. F. a P. F., obaja bytom E., C. R. XXXX/XX, že sú v omeškaní so splácaním pohľadávky banky, a to listami zo dňa 11.11.2015, 10.10.2016, 23.05.2017 s upozornením, že pokiaľ dlžná suma nebude uhradená do 15 dní od doručenia výzvy, banka je oprávnená vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru a pristúpiť k realizácii výkonu záložného práva. Listom zo dňa 24.07.2017 Slovenská sporiteľňa a.s. adresovala uvedeným záväzkovým dlžníkom oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti s tým, že banka vyhlásila mimoriadnu splatnosť ku dňu 24.07.2017. Zároveň záväzkových dlžníkov upozornila, aby pohľadávku zo zmluvy vo výške 69.724,42 eura uhradili do 15 dní na bližšie označený bankový účet. Podaním zo dňa 10.04.2022 záväzkoví dlžníci M. F. a P. F., C. XX, E. O. Q. Q. O. O. S. H. Q. Q. námietku premlčania nároku, ktorú si mali uplatňovať zo zmluvy o splátkovom úvere č. 0242364704 zo dňa 21.04.2007.

3.8. V Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III. je zapísaný dražobník, teda obchodná spoločnosť s obchodným menom U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava a s prideleným IČOm: 35 849 703 od 18.12.2022. Do predmetu jeho podnikania patrí aj organizovanie dobrovoľných dražieb (výpis z obchodného registra). V Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III. je zapísaná aj obchodná spoločnosť s obchodným menom EOS Slovensko Investment LC s.r.o., so sídlom Prievozská 2, Bratislava a s prideleným IČOm: 47 032 979 od 20.12.2013 (výpisy z obchodného registra).

3.9. Žalobcovia v 1. a v 2. rade ako záložcovia adresovali Slovenskej sporiteľni a.s. a EOS KSI Slovensko podaním zo dňa 13.06.2022 svoj nesúhlas s dražbou a výslovne im zakazovali dražiť citované nehnuteľnosti s poukazom na neprijateľné podmienky zmluvy o zriadení záložného práva, pričom zároveň odvolali plnomocenstvo, ktoré v tomto právnom úkone mali udeliť záložnému veriteľovi. Ešte predtým obaja žalobcovia adresovali dražobníkovi, teda spoločnosti U9, a.s. v podaní zo dňa 22.05.2022 námietku k dražbe nehnuteľností, pretože vyjadrili nesúhlas s dobrovoľnou dražbou, pretože pohľadávka má byť premlčaná a premlčané má byť aj záložné právo, pričom námietka premlčania mala byť opakovane vznesená. Dražobník listami zo dňa 27.01.2022, 18.02.2022 a 10.03.2022 vyzval žalobcu v 1. rade a žalobkyňu v 2. rade na umožnenie vykonania znaleckej ohliadky sporných nehnuteľností v súvislosti s vykonávaním dražby, teda aby poverenému súdnemu znalcovi umožnili vykonať ohodnotenie založených nehnuteľností. V prvom prípade bol termín ohliadky stanovený na deň 18.02.2022 o 9:00 hod., v druhom prípade na 11.03.2022 o 9:00 hod. a v treťom prípade na 22.03.2022 o 9:00 hod..

3.10. Notárskou zápisnicou notárky JUDr. Anny Nagyovej N108/2022 Nz17836/2022 NCRIs 18346/2022 zo dňa 22.06.2022 bol osvedčený priebeh dražby, a to prvého kola dražby, ktoré prebehlo v Nových Zámkoch o 10:00 hod. na Kukučínovej 8, II. poschodie. Notárska zápisnica bola vyhotovená na základe požiadania dražobníka U9, a.s., Bratislava a bolo ňou osvedčené, že dňa 22.06.2022 v kancelárskych priestoroch notárskeho úradu JUDr. Anny Nagyovej, Nové Zámky, Kukučínova 8, II. poschodie, začalo o 10:00 hod. prvé kolo dražby v zmysle oznámenia o dražbe osvedčeným podpisom navrhovateľa dražby uverejneného dražobníkom v registri dražieb dňa 17.05.2022 pod č. NCRdr 982/2022. Notárska zápisnica ďalej obsahuje údaje o licitátorovi dražby, predmete dražby - sporných nehnuteľnostiach s ich opisom a stavom, ďalej sa v nej uvádzajú práva a záväzky viaznuce na predmete dražby, odhad ceny predmetu dražby 102.000,- eur, nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby, podmienky odovzdania predmetu dražby, poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6. zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. Citovaná notárska zápisnica ďalej obsahuje označenie navrhovateľa dražby EOS KSI Slovensko s.r.o., najnižšieho podania 102.000,- eur, minimálneho prihodenia 1.000,- eur, dražobníka U9, a.s., Bratislava. Notárskou zápisnicou bolo osvedčené v rámci priebehu dražby, že po výzve licitátora o urobení najnižšieho podanie vo výške

102.000,- eur neurobil najnižšie podanie žiaden účastník. Na základe dohody s navrhovateľom dražby bolo najnižšie podanie znížené na 96.900,- eur, pri ktorom rovnako nebolo urobené najnižšie podanie žiadnym z účastníkov. Po dohode s navrhovateľom dražby bolo najnižšie podanie znížené na sumu 91.800,- eur, pri ktorom urobil najnižšie podanie účastník, ktorý dražil pod číslom 105, a ktorému bol udelený príklep. Vydražiteľom predmetu dražby sa stal účastník pod číslom 105 - EOS Slovensko Investment LC, s.r.o., Prievozská 2, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 47 032 979. Bývalými vlastníkami predmetu dražby boli A. B. a F. B.. Podľa označenej notárskej zápisnice celý priebeh dražby bol prítomnou verejnosťou rušený nevhodnými poznámkami a urážkami osôb vykonávajúcich osôb a notárky so zvýšeným hlasom. Cena dosiahnutá vydražením predstavuje 91.800,- eur a dražba bola ukončená o 10:18 hod.. Licitátor dal prítomnej verejnosti - F. H. T., zástupkyne vlastníkov dražených nehnuteľností priestor na vyjadrenie, ktorá žiadala zaznamenať nasledovné: notárka mala odmietnuť nadiktovanie námietok pred konaním dražby, dražba má predstavovať predstieraný úkon a mala prebehnúť v rozpore so zákonom o dobrovoľných dražbách. Opakovaná dražba nemala byť vykonaná, ak bolo upustené od dražby značka 51/2022. Znalecký posudok mal byť podhodnotený, plnomocenstvo udelené záložcami v záložnej zmluve malo byť odvolané, pričom samo o sebe malo predstavovať neprijateľnú podmienku. Verejnosť predstavujúcu žalobcov v 1. a v 2. rade, s dražbou nesúhlasili ani s príklepom ani so scudzením ich majetku a nemajú mať povinnosť odovzdať vlastníctvo sporných nehnuteľností, pretože predmet dražby má odovzdať podľa ich názoru výlučne dražobník. Príklep v skutočnosti nemal byť udelený a ani podľa zákona udelený nemohol byť. Verejnosť P. F. vzniesla námietku, že jej nebolo umožnené pred udelením príklepu vzniesť písomne do zápisnice námietky premičania pohľadávky, záložnej zmluvy a záložného práva, hoci sa mala o to snažiť. S dražbou nesúhlasila a považovala ju za neplatnú. F. H. T., žalobca v 1. rade a v 2. rade a P. F. ako verejnosť vyhlásili, že zápisnicu podpisovať nebudú. K priebehu dražby a jej osvedčeniu dňa 22.06.2022 sa písomne vyjadrila notárka JUDr. Anna Nagyová so sídlom Kukučínova 8, Nové Zámky. V podaniach zo dňa 04.08.2023, 21.02.2024 a 24.09.2024 uviedla, že na požiadanie dražobníka spoločnosti U9, a.s. Bratislava dňa 22.06.2022 osvedčila priebeh dražby. Za tým účelom spísala notársku zápisnicu, ktorá obsahuje presný obsah deja, ktorý sa uskutočnil v jej prítomnosti; ako notárka nezasahovala do deja, ktorého priebeh osvedčila. Dražba sa konala v kancelárskych priestoroch notárskeho úradu v Nových Zámkoch, Kukučínova 8. Vzhľadom k skutočnosti, že notárska zápisnica bola vyhotovená v roku 2022 nedokázala súdu poskytnúť žiadne ďalšie informácie, než ktoré vyplývajú zo samotnej notárskej zápisnice. Zdôraznila však, že pri vyhotovení každej notárskej zápisnice počas výkonu povolania vždy postupovala v súlade so zákonom a náležitou starostlivosťou.

3.11. Po vyhotovení notárskej zápisnice dražobník vypracoval oznámenie o výsledku dražby zn. 69/2022 zo dňa 23.06.2022, ktoré doručoval dotknutým osobám. Oznámenie obsahuje označenie dražobníka, miesto, dátum a čas konania prvého kola dražby, predmet dražby, práva a záväzky viaznuce na predmete dražby a spôsob stanovenia ceny dražby. Vydražiteľ dňa 28.06.2022 doplatil podľa potvrdenia o zrealizovaní transakcie doplatok za vydražené nehnuteľnosti 81.800,- eur. Podaním zo dňa 06.07.2022 boli žalobcovia v 1. a v 2. rade vyzvaní dražobníkom na odovzdanie nehnuteľnosti a dňa 26.07.2022 bola vyhotovená dražobníkom zápisnica o odovzdaní predmetu dražby, ktorú okrem dražobníka podpísal aj vydražiteľ.

3.12. Na pojednávaní konanom dňa 01.10.2024 boli vypočutí ako strany sporu žalobcovia v 1. a v 2. rade. Nespochybnili uzatvorenie záložnej zmluvy, čím sa snažili v roku 2007 pomôcť záväzkovým dlžníkom M. a P. F., hoci neboli príbuzní, iba známi. Problémy nastali v roku 2016, kedy záväzkoví dlžníci prestali riadne splácať poskytnutý spotrebiteľský úver a možnosti platenia jednotlivých splátok záložcami neprichádzal do úvahy pre ich nízky príjem.

4. V prvom rade súd prvej inštancie poukázal na príslušnú judikatúru, pričom ohľadom vecnej legitímácie vychádzal z uznesenia Ústavného súdu Slovenskej republiky z 22. 11. 2011, č. k. III. ÚS 517/2011-9, ako aj rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/192/2004 a tiež z rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorý zaujal právny záver, že z ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. vyplýva, že príklep licitátora na dobrovoľnej dražbe je nadobudnutie vlastníctva formou prechodu práva na základe inej skutočnosti v zmysle § 132 OZ. Takýto prechod práva je právnou skutočnosťou, ktorú ani nemožno preskúmať v rámci iného konania ako konania upraveného v § 21 ods. 2 a 3 zák. č. 527/2002 Z.z.. Neplatnosť dobrovoľnej dražby môže teda vysloviť súd iba v civilnom sporovom konaní, ktoré začalo podaním žaloby na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a túto otázku nemôže súd posudzovať v inom konaní, než v konaní podľa ustanovenia § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. a to

ani ako otázku prejudiciálnu (predbežnú). Pokiaľ teda v osobitnom konaní o určenie neplatnosti dražby súd neurčí neplatnosť dražby, nemôže nikto (ani súd) spochybňovať prechod práva na dobrovoľnej dražbe (porovnaj rozsudky NS SR z 22. 05. 2008 sp.zn. 3 Cdo 272/2007, z 30. 06. 2009 sp.zn. 2 Cdo 66/2008, z 23. 06. 2010 a zo 16. 12. 2010). Z ustanovenia § 21 ods. 4 citovaného zákona o dobrovoľných dražbách a ním podaného taxatívneho výpočtu účastníkov súdneho konania možno vyvodiť, že ak niektorá z osôb označená za účastníka konania o neplatnosť dražby nie je žalobcom alebo jedným zo žalobcov, musí byť žalovanou alebo jednou zo žalovaných. V civilnom sporovom konaní v prípade plurality strán na jednej procesnej strane vzniká tzv. procesné spoločenstvo. V konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby vyplýva nerozlučnosť spoločenstva účastníkov konania z právnej povahy dobrovoľnej dražby, z predpokladov určenia jej neplatnosti súdom, z dôsledkov, ktoré z určenia neplatnosti dražby vyplývajú pre právne vzťahy týchto osôb a tiež aj z toho, že účinok rozhodnutia o žalobe sa musí vzťahovať na všetkých, ktorých práv a povinností sa výsledok dražby týka. Osobitný typ žaloby, ktorou sa môže osoba dotknutá na svojich právach domáhať na súde určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, upravuje § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. Ide o inštitút právnej ochrany proti dobrovoľnej dražbe, ktorý môžu uplatniť osoby ňou dotknuté ako jediný prostriedok nápravy a ochrany práva na zvrátenie výsledku dobrovoľnej dražby. Dražba je neplatná len za predpokladu, že na základe podanej žaloby o tom rozhodol rozsudkom súd a určil dražbu za neplatnú. Jedným z dôvodov, pre ktorý je možné uplatniť žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, je porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Zákon výslovne neustanovuje, ktoré jeho ustanovenia majú takú povahu, že ich porušenie má za následok neplatnosť dražby. Upravuje len prípady, v ktorých nie je možné vysloviť neplatnosť dražby (§ 21 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z.). K úspešnosti žaloby o určenie neplatnosti dražby ale nepostačuje len zistenie, že došlo k porušeniu ustanovení zákona. Predpokladom úspechu takejto žaloby je, že musí ísť o také jeho porušenie, ktorým je zároveň žalujúca osoba aj reálne dotknutá na svojich právach. Medzi porušením niektorého ustanovenia zákona a vznikom ujmy na právach žalujúcej osoby musí existovať príčinná súvislosť. To znamená, že pre úspešnosť žaloby o určenie neplatnosti dražby v zmysle citovaného zákonného ustanovenia musia byť kumulatívne splnené dva predpoklady a to, že boli porušené ustanovenia tohto zákona, a že žalujúca osoba bola práve porušením týchto ustanovení fakticky dotknutá na svojich právach. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno v spore o neplatnosť dražby zaťažuje žalobcu (rozhodnutie NS SR sp. zn. 6Cdo 66/2019 publikované pod R 9/2021). Z doterajšej rozhodovacej činnosti najvyšších súdnych autorít je možné vyvodiť, že kvalifikovaným dôvodom vyvolávajúcim neplatnosť dražby nie je za všetkých okolností iba samotná vzdialenosť miesta konania dražby od miesta draženej nehnuteľnosti. Tá môže byť dôvodom neplatnosti vždy vtedy, ak táto vzdialenosť viedla, prípadne spôsobila ohrozenie alebo porušenie práv dražbou dotknutých osôb, a to napríklad tak, že im hoci len nepriamo znemožnila účasť na dobrovoľnej dražbe (t. j. ak táto vzdialenosť bola neprimeraná od draženej nehnuteľnosti). Okrem toho súd prvej inštancie vysvetlil aj pojem dražby a tiež sa zamerlal na to, že ak ide o dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti určenej na bývanie, je spravidla v rozpore s požiadavkou primeranosti a vhodnosti stanovenia podmienok dražby také určenie miesta konania dražby, ktoré v dôsledku jeho neprimerane veľkej vzdialenosti od draženej nehnuteľnosti obmedzí možnosť účasti na dražbe tých záujemcov, pre ktorých môže byť geografická poloha nehnuteľnosti rozhodujúca (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 24. októbra 2013 sp. zn. 4 Cdo 100/2012). Nesplnenie povinnosti dražobníka zverejniť najmenej 15 dní vopred oznámenie o dražbe, ak je jej predmetom byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli v časti určenej pre obec, na území ktorej sa predmet dražby nachádza, je porušením § 11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona o notároch, ktoré môže mať za následok neplatnosť dražby (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 25. februára 2021 sp. zn. 5Cdo/241/2018). Postup dražobníka, ktorý v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona o notároch rozhodol, že bude požadovať zloženie dražobnej zábezpeky, vo vyhláske o dražbe ale neuviedol, že dražobnú zábezpeku môže účastník zložiť obidvomi spôsobmi uvedenými v tomto ustanovení (v peniazoch alebo vo forme bankovej záruky), je porušením tohto zákona, ktoré môže mať za následok neplatnosť dražby. Predpokladom úspešnosti žaloby o určenie neplatnosti dražby nie je len to, že boli porušené ustanovenia zákona, ale aj to, že žalobca bol práve porušením týchto ustanovení fakticky dotknutý na svojich právach. Obidva uvedené predpoklady musia byť splnené súčasne. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno na ich preukázanie v tomto prípade zaťažuje žalobcu (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28. augusta 2020, sp. zn. 6 Cdo 66/2019). Lehota ustanovená v § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách slúži k uplatneniu práva na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Pokiaľ to nie je v rozpore s koncentráciou konania, môže žalobca po včas podanej žalobe nielen rozširovať okruh žalovaných, ale tiež uvádzať ďalšie skutkové okolnosti spôsobilé založiť aj iný, ako v žalobe

uplatnený dôvod neplatnosti dražby (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 31. mája 2021, sp. zn. 5Cdo/220/2018). Vlastník má právo brániť sa proti protiprávnemu neprímeranému zásahu do jeho vlastníckeho práva v podobe predaja jeho majetku na dražbe napriek spornosti zabezpečovanej pohľadávky, ako aj v práve sťažovateľa podať žalobu o určenie neexistencie záložného práva a práva podať žalobu o zdržanie sa výkonu záložného práva (Uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 27. 6. 2019, sp. zn. II. ÚS 167/2019). 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 (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 3Cdo/233/2010 zo dňa 03. októbra 2013). Ak má súd poskytnúť záložcovi ako spotrebiteľovi účinnú ochranu pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami, nie je to možné bez toho, aby dôsledne preskúmal základný úverový vzťah zabezpečený záložným právom. Vzhľadom na akcesorický charakter záložného práva sú súde povinné ex offo preskúmať aj zmluvu o úvere (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 27. novembra 2023, sp. zn. 9Cdo/187/2022). Určovací výrok v znení, že sporné nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom v prospech žalovanej, ku ktorému dospeli súde nižších inštancií v prejednávanej veci, je spôsobilým podkladom pre výmaz predmetného záložného práva z katastra nehnuteľností aj proti vôli záložného veriteľa. V konkrétnom záložno-právnom vzťahu, pri konkurencii práv záložného veriteľa, ako nositeľa práva, ktorému patrí pohľadávka zabezpečená zálohou na jednej strane a záložcu na strane druhej, ako nositeľa povinnosti z premlčaného záložného práva, dovolací súd uprednostnil dispozičné právo (ius disponendi) záložcu nakladať s predmetom jeho vlastníctva. Ak totiž záložné právo nie je možné realizovať, nakoľko bolo premlčané a záložca dôvodne vzniesol námietku premlčania, neexistuje žiadny dôvod na to, aby bola vec v príslušnom registri zaťažená nevykonateľnou ťarchou. Sumarizujúc uvedené, dospel dovolací súd k záveru, že by bolo v rozpore s princípom všeobecnej spravodlivosti, ak iba v dôsledku absencie právnej úpravy ohľadom právnych následkov premlčania výkonu záložného práva bolo znemožnené žalobkyni (záložcovi) ako vlastníčke sporných nehnuteľností realizovať v plnom rozsahu výkon dispozičných oprávnení súvisiacich s jej vlastníckym právom, garantovaných čl. 20 ods. 1 v spojení s čl. 13 ods. 4 ústavy, ktorá ako bdely vlastník riadne vzniesla námietku premlčania záložného práva voči záložnému veriteľovi a zároveň splnila procesnú povinnosť uloženú jej právoplatným súdnym rozhodnutím (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 4Cdo/169/2021 zo dňa 26.10.2022). Komplexné posúdenie otázky, či došlo v konkrétnom prípade k premlčaniu (výkonu záložného) práva a k jeho právnym následkom vyplývajúcim zo zákona, je spojené so zistením časového vymedzenia plynutia premlčacej doby, účinnosti vzniesenia námietky (na súde alebo inom orgáne), premlčateľnosti práva (kvalifikovaný predmet premlčania). S uvedenými predpokladmi premlčania sú spojené aj ďalšie právne otázky ako prerušenie, spočívanie, neskončenie alebo nezačatie plynutia premlčacej doby, ktoré si obvykle vyžadujú viac ako len osvedčenie rozhodujúcich skutočností. Z týchto dôvodov by námietku premlčania predstavujúcu uplatnenie subjektívneho oprávnenia procesnej povahy malo byť možné účinne uplatniť pred súdom v zásade len v konaní vo veci samej (uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky IV.ÚS 307/2020 z 23. júna 2020). 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 (ďalej aj len „premlčanie záložného práva“) je upravené v § 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka a premlčacia lehota tohto práva v § 101 Občianskeho zákona. Premlčaniu podlieha záložné právo v trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť odo dňa, keď vzniklo právo na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky zo zálohu. Ak záložný veriteľ neuplatnil v premlčacej lehote 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 (uspokojenia zabezpečenej pohľadávky z výťažku z predaja zálohu). Záložné právo v takom prípade už nemôže byť naďalej spôsobilým predmetom na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky. Z tejto úpravy (§ 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka) je ďalej zrejmé, že trojročná premlčacia doba záložného práva neuplynie skôr, než uplynie premlčacia doba zabezpečenej pohľadávky. Tak ako na to poukázal krajský súd, 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 nepremičí prv, než uplynie premlčacia doba zabezpečenej pohľadávky, spočíva v tom, že v situácii, keď obe premlčacie doby (premlčacia doba zabezpečenej pohľadávky a premlčacia doba záložného práva) môžu, ale nemusia začať plynúť v rovnaký deň, nezodpovedalo by akcesorickej povahe záložného práva, ak by existovala zabezpečená pohľadávka, vo vzťahu ku ktorej premlčacia doba (ktorá môže byť aj dlhšia než trojročná) neuplynula, a súčasne záložného práva, vo vzťahu ku ktorému už (trojročná) premlčacia doba uplynula, čo by malo za následok stav, za ktorého by sa veriteľ zabezpečenej pohľadávky mohol domáhať uspokojenia sa zo zálohu iba podmiennečne pre

prípade, že záložca námietku premlčania jeho práva domáhať sa uspokojenia zo zálohu nevznesie. Tomu korešponduje aj ustanovenie § 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa môže záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď je zabezpečená pohľadávka premlčaná. To však platí iba v prípade, ak nie je zároveň premlčané aj právo záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia zo zálohu, resp. v prípade, ak síce premlčané je, avšak záložca nevzniesol námietku premlčania. Nie je totiž vylúčená situácia, že trojročná premlčacia lehota práva domáhať sa uspokojenia zo zálohu uplynie záložnému veriteľovi neskôr, než premlčacia doba práva veriteľa domáhať sa zaplatenia pohľadávky voči dlžníkovi (napr. ak ide o zabezpečenú pohľadávku, ktorá sa premlčuje v kratšej premlčacej dobe než trojročnej). Z citovaných ustanovení pre prípad, že záložca a obligačný dlžník sú rozdielne osoby, zároveň vyplýva aj to, že zatiaľ čo námietku premlčania pohľadávky môže účinne vzniesť iba obligačný dlžník (avšak nie záložca), v spojení s § 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka platí, že námietku premlčania práva domáhať sa uspokojenia zo zálohu, môže vzniesť iba záložca, avšak nie obligačný dlžník zabezpečenej pohľadávky (nález Ústavného súdu Slovenskej republiky II. ÚS 250/2011-30 zo dňa 8. decembra 2011). Pokiaľ notárska zápisnica obsahuje všetky zákonom požadované náležitosti, ide o listinu verejnú. V zmysle ustanovenia § 205 CSP pri verejnej listine ako dôkazného prostriedku, ak bola uznaná za pravú, platí, že potvrdzuje pravdivosť toho, čo sa v nej osvedčuje alebo potvrdzuje, ak nie je dokázaný opak. To znamená, že sa zásadne pripúšťa možnosť pravdivosti v nej uvedených skutočnosti vyvrátiť dôkazom opaku, t. j. dôkazom, že skutočnosť je v konkrétnom prípade opačná, než je uvedené v listine. Strana, ktorá tvrdí opak oproti údajom uvedeným v notárskej zápisnici, je povinná svoje tvrdenia preukázať. Pritom nestačí iba popieranie pravdivosti obsahu takejto listiny, prípadne spochybňovanie jej obsahu. Strana musí tvrdiť skutočnosti a navrhnúť dôkazy o tom, že údaje, pravdivosť ktorých verejná listina potvrdzuje, sú nepravdivé. Musia byť teda preukázané také skutočnosti, ktoré úplne podlamujú vierohodnosť obsahu verejnej listiny; inak nie je možné verejnú listinu zbaviť jej dôkaznej sily (uznesenie Najvyššieho súdu SR 6 Cdo 103/2016 zo dňa 31.10.2017).

5. Vychádzajúc z vyššie citovanej judikatúry, zisteného skutkového stavu, ako aj citovaných ustanovení právnych predpisov súd prvej inštancie dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. V konaní ide síce o určovaciu žalobu, kde sa v zásade vyžaduje, aby žalobcovia preukázali naliehavý právny záujem na požadovanom určení, no v tomto prípade je situácia osobitá tým, že naliehavý právny záujem vyplýva z osobitného predpisu a to z ustanovenia § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení od 01.02.2017 do 30.06.2023, čím je splnený predpoklad podľa § 137 písmeno c) CSP. Žaloba bola podaná včas dňa 20.09.2022, v rámci 3-mesačnej lehoty uvedenej v § 21 ods. 2 citovaného zákona plynúcej odo dňa udelenia príklepu na dražbu, teda od 22.06.2022. Súd sa v konaní ďalej zaoberal otázkou aktívnej vecnej legitímácie žalobcov a pasívnej vecnej legitímácie žalovaných. Účastníkmi konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba, pričom sa vyžaduje, že všetky uvedené osoby musia byť účastníkmi tohto konania, pretože v opačnom prípade by musela byť žaloba zamietnutá. Aktívna legitímácia žalobcov v 1. rade a v 2. rade vyplývala z toho, že sa jednalo o bezpodielových spoluvlastníkov v celosti sporných nehnuteľností a zároveň aj záložcov ku dňu začatia dobrovoľnej dražby a aj ku dňu udelenia príklepu na dražbu, teda ku dňu 22.06.2022. Žalovaný v 2. rade je navrhovateľom dražby, žalovaný v 3. rade je dražobník a žalovaný v 4. rade vydražiteľ, takže z tohto pohľadu možno uzatvoriť, že pri týchto subjektoch nedostatok aktívnej alebo pasívnej legitímácie v konaní daný nebol. Iný postoj zastal súd prvej inštancie vo vzťahu k žalovanému v 1. rade. U neho sa jednalo o osobu banky alebo veriteľa zo zmluvy o spotrebiteľskom úvere, ktorá bola uzatváraná s dlžníkmi M. F. a P. F.. Zároveň žalovaný v 1. rade vystupoval ako záložný veriteľ v zmluve o zriadení záložného práva uzatvorenej so záložnými dlžníkmi, teda žalobcami v 1. a v 2. rade. V predchádzajúcej časti odôvodnenia už uviedol, že dňa 23.03.2021 bola medzi žalovaným v 1. rade ako postupcom a žalovaným v 2. rade ako postupníkom uzatvorená zmluva o postúpení pohľadávok, voči ktorej platnosti súd výhrady nemá. Išlo o zmluvu uzatvorenú podľa § 524 a nasledujúce Občianskeho zákonníka, takže na platné postúpenie pohľadávky nebol potrebný súhlas záväzkových dlžníkov, teda M. a P. F.. Právoplatnosť zmluvy o postúpení pohľadávok nastala dňa 23.03.2021 a následne postupca oznamoval dlžníkom postúpenie pohľadávky vyplývajúcej zo zmluvy o spotrebiteľskom úvere tak záväzkovým dlžníkom, ako aj záložným dlžníkom, o čom svedčia pripojené doručky, resp. zásielky adresované na ich adresu trvalého pobytu, čím tento postup je možné odobriť s poukazom na ustanovenie § 111 ods. 3 CSP. Zmena v osobe záväzkového veriteľa v hlavnom záväzku sa na základe citovanej zmluvy o postúpení pohľadávok prejavila aj v zmene osoby záložného veriteľa tak, že záložným veriteľom vedľajšieho záväzku vyplývajúceho zo záložnej zmluvy sa namiesto žalovaného v 1. rade Q. Q. O. stal žalovaný v 2. rade EOS KSI Slovensko s.r.o., Bratislava. Uvedené má za následok,

že žalovaný v 1. rade nie je pasívne vecne legitimovaným subjektom v tomto spore, a preto bolo potrebné voči nemu práve z tohto dôvodu bez ďalšieho žalobu zamietnuť.

6. Z vykonaného dokazovania mal súd ďalej za to, že napadnutá dražba bola vykonaná v súlade s citovaným zákonom. Bol dodržaný postup podľa § 3 až § 21, § 24 citovaného zákona v znení od 01.02.2017 do 30.06.2023. Súd sa v podrobnostiach venuje tým výhradám, ktoré žalobcovia namietali v podanej žalobe.

6.1. V prvom rade žalobcovia namietali, že zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 23.03.2021 a uzatvorená medzi postupcom Slovenská sporiteľňa a.s., Bratislava a postupníkom EOS KSI Slovensko s.r.o. je neplatná. Rovnako tak namietali, že je neplatná aj zmluva o splátkovom úvere č. 0242364704 zo dňa 24.01.2007 a na ňu nadväzujúca zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátna zmluva č. 0242364704-1 zo dňa 24.01.2007. V tomto smere súd poukázal jednak na závery uvedené vyššie a okrem toho doplnil nasledovné. V konaní Okresného súdu Nové Zámky sp.zn. 18Csp/31/2020 vystupovala na strane žalobcu spoločnosť EOS KSI Slovensko s.r.o., Bratislava, na strane žalovaných záväzkoví dlžníci zo zmluvy o spotrebiteľskom úvere M. F. a P. F.. Predmetom tohto konania bolo zaplatenie istiny 69.810,82 eura s príslušenstvom. O odvolaní žalovaných v 1. a v 2. rade proti rozsudku prvoinštančného súdu rozhodoval odvolací súd, teda Krajský súd v Nitre rozsudkom č.k. 5CoCsp/47/2022-556 zo dňa 28. februára 2024, ktorým uložil žalovaným v 1. a v 2. rade povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi istinu 88.223,78 eura s príslušenstvom. Bolo evidentné, že odvolací súd sa v čase svojho rozhodovania, teda 28. februára 2024 zaoberal aj s existenciou zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 23.03.2021 a samozrejme aj s otázkou platnosti. Ak by vyhodnotil, že táto zmluva o postúpení pohľadávok je neplatná, tak by musel žalobu zamietnuť pre nedostatok aktívnej legitímácie. K tomuto však vôbec nedošlo, a práve naopak, žalovaným bola uložená povinnosť na peňažné plnenie tak, ako súd citoval vyššie. S týmto záverom súvisí aj ďalšia výhrada žalobcov v 1. a v 2. rade, ktorou je neplatnosť zmluvy o splátkovom úvere. Tu súd považoval za potrebné zopakovať, že ak by odvolací súd, teda Krajský súd v Nitre v odvolacom konaní sp.zn. 5CoCsp/47/2022 došiel k záveru, že zmluva o spotrebiteľskom úvere je neplatná, musel by sa s touto skutočnosťou vysporiadať v odôvodnení svojho rozsudku a rozhodnúť, či je na mieste nárok žalobcu na peňažné plnenie, prípadne či je žalobu potrebné zamietnuť sčasti alebo celkom. Odvolací súd sa otázkou existencie zmluvy o spotrebiteľskom úvere vysporiadal v odôvodnení svojho rozsudku č.k. 5CoCsp/47/2022-556 zo dňa 28. februára 2024 so záverom, že úverová zmluva bola uzatvorená platne. Ďalšia výhrada pozostávala z namietania neplatnosti záložnej zmluvy zo dňa 24.01.2007. Súdu nebolo jasné, z akého dôvodu by mal uvedený právny úkon vyhodnotiť za absolútne neplatný, keď jeho obsah zodpovedá ustanoveniu § 151a a nasledujúce OZ a neboli vzhľadnuté neprijateľné zmluvné podmienky. Treba zdôrazniť, že 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. V tomto súd videl podstatu záložného práva a uvedené bolo premietnuté do záložnej zmluvy zo dňa 24.01.2007. Žalobcovia v 1. a v 2. rade pred súdom ako strana sporu potvrdili, že žiaden nátlak na nich vyvíjaný nebol a zmluvu podpísali dobrovoľne. Pre súd bolo každopádne nepochopiteľné, že v roku 2007 boli záväzkoví dlžníci pre záložcov cudzie osoby, ktoré si na základe zmluvy o splátkovom úvere zapožičali 2 030 000,- Sk so splatnosťou v 353 mesačných splátkach a napriek tomu žalobcovia v 1. a v 2. rade dobrovoľne pristúpili na zabezpečenie tejto pohľadávky veriteľovi uzatvorením záložnej zmluvy zo dňa 24.01.2007. Ich argumentácia, že sa spoliehali, že úver bude riadne splácaný, neobstojí a nezodpovedá zodpovednému hodnoteniu svojho správania a zváženiu prípadných nežiaducich následkov.

6.2. Žalobcovia v 1. a v 2. rade namietali aj samotný priebeh dražby. Námietky proti priebehu dražby môže zaslať dražobníkovi akákoľvek osoba, teda nielen vlastníak predmetu dražby alebo osoba, ktorá má záujem dražiť. Avšak návrhy a námietky vznesené priamo na dražbe, najmä ak by tieto mohli mať vplyv na platnosť dražby, môžu podávať len účastníci dražby alebo ich zástupcovia. Nesplnenie povinnosti dražobníka zaevidovať námietky voči priebehu dražby však nemá dopad na platnosť dražby, ak bude inak dražba vykonaná v súlade so zákonom. Osoba, ktorej námietky neboli zaevidované, však môže podať sťažnosť na Ministerstvo spravodlivosti SR. Žalobcovia síce namietali, že na dražbe im nebolo umožnené predniesť svoje námietky, no z obsahu notárskej zápisnice o osvedčení priebehu dražby, a ktorá je podrobne špecifikovaná v predchádzajúcej časti odôvodnenia, vyplývalo, že im bolo umožnené svoje námietky alebo výhrady predniesť a v notárskej zápisnici sú zapísané. Ich obsahom boli tie isté výhrady, ako boli uplatnené aj v tomto spore.

6.3. Výhrada smerovala aj voči oceneniu citovaných nehnuteľností na základe znaleckého posudku. Z listín predloženými stranami, ako aj z fotokópie dražobného spisu však bolo jednoznačne zistené, že dražobník postupoval v súlade s citovaným zákonom keď potom, čo bola zo strany záložcov vznesená námietka voči oceneniu nehnuteľnosti pristúpil bezodkladne k úkonom za účelom vypracovania kontrolného znaleckého posudku, čomu musí predchádzať ohľadka citovaných nehnuteľností podľa § 13 citovaného zákona. Žalobcovia výzvu na sprístupnenie sporných nehnuteľností neakceptovali, čo bolo dôvodom, že bol zvolený postup podľa § 12 ods. 3 citovaného zákona, a teda ohodnotenie bolo vykonané z dostupných údajov, ktoré mal dražobník k dispozícii. Na základe toho bol vypracovaný ďalší znalecký posudok č. 35/2022 Ing. Ľubomíra Rajnohu.

6.4. Napadnutá dobrovoľná dražba prebehla dňa 22.06.2022. Bolo pravdou, že v predchádzajúcom období, čo je v konečnom dôsledku aj uvedené vyššie, dražobník upustil od vykonávania dražby, no bolo to výlučne z procesných dôvodov, aby sa nedopustil postupu, ktorý by bol v rozpore s citovaným zákonom a následne pristúpil k ďalším úkonom smerujúcim k realizácii dobrovoľnej dražby. Podľa názoru súdu citovaný zákon neobsahuje žiadne ustanovenia, ktoré by bránili po upustení od dražby dražobníkom pristúpiť k realizácii dražby. Rovnako tak súd nezdieľal názor so žalobcami v 1. a v 2. rade v tom, že sa malo jednať o opakovanú dražbu. Súd totiž nemal vedomosť o existencii predchádzajúcej dražby, ktorá by bola neúspešná a v tomto smere neboli produkované žiadne dôkazy.

6.5. Napokon žalobcovia namietali premlčanie výkonu záložného práva. Ani tento názor súd nezdieľal. V prvom rade treba vychádzať z toho, že podľa § 100 ods. 2 veta tretia OZ záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka. Zabezpečená pohľadávka bola predmetom konania vedeného na Okresnom súde Nové Zámky pod sp. zn. 18Csp/31/2020, pričom rozsudkom Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5CoCsp/47/2022 zo dňa 28.02.2024, právoplatný 10.05.2024 a vykonateľnosť 14.05.2024 bola záväzkovým dlžníkom uložená povinnosť zaplatiť spoločnosti EOS KSI Slovensko istinu 88.223,78 eura s príslušenstvom. S odkazom na ustanovenie § 110 ods. 1 veta prvá OZ ak bolo právo priznané právoplatným rozhodnutím súdu, alebo iného orgánu, premlčuje sa za 10 rokov, keď sa malo podľa rozhodnutia plniť. Bolo evidentné, že pokiaľ by záväzkový veriteľ nepristúpil k vymáhaniu svojej pohľadávky voči záväzkovým dlžníkom, nedošlo by k jej premlčaniu skôr, ako 14.05.2034. O premlčaní výkonu záložného práva tak nebolo možné vôbec uvažovať, pretože jeho existencia bola naviazaná na existenciu hlavného záväzku. Okrem toho dodal, že ak by aj neexistovalo citované právoplatné a vykonateľné súdne rozhodnutie, tak by výkon záložného práva nebol premlčaný z iného dôvodu. K zosplatneniu úveru pôvodným záväzkovým veriteľom, teda Slovenskou sporiteľňou a.s. došlo ku dňu 24.07.2017, žaloba záväzkového veriteľa voči záväzkovým dlžníkom bola podaná na Okresnom súde Nové Zámky dňa 23.03.2020 (konanie sp. zn. 18Csp/31/2020), teda skôr, ako by uplynula trojročná premlčacia doba podľa § 101 OZ. Podaním žaloby na súd dňa 23.03.2020 došlo prerušeniu plynutia premlčacej doby podľa § 112 OZ.

7. Z vyššie uvedených dôvodov a citovaných ustanovení súd rozhodol vo veci samej tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozsudku s konštatovaním, že žalobcovia v 1. rade a v 2. rade ich žalobou napadnutou dražbou neboli dotknutí na svojich právach. Záverom ešte poznamenal, že súd nevykonal ďalšie dokazovanie navrhnuté žalobcami. Prípadný výsluch zamestnancov Slovenskej sporiteľne a.s. N. K. a Q. Q. k okolnostiam uzatvorenia záložnej zmluvy súd nepovažoval za podstatný, pretože otázka platnosti záložnej zmluvy už bola vyriešená a od navrhnutých svedkov len ťažko možno očakávať relevantné skutočnosti vzhľadom pre časový odstup, teda od 24.01.2007. Rovnako aj výsluch navrhovaného znalca Ing. Miroslava Tokára nepovažoval za dôležitý, pretože v konečnom dôsledku bol pri dražbe rešpektovaný kontrolný znalecký posudok vypracovaný znalcom Ing. Rajnohom. Výsluch vydražiteľa a dražobníka, resp. ich konateľov pre súd by nepriniesol žiadne nové skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok zmenu jeho postoja v tomto spore, pretože presvedčivosť ďalších dôkazov bola dostatočne vysoká a súd pri svojom rozhodnutí vo veci samej z nich vychádzal. Posledným navrhnutým dôkazom bol výsluch notárky JUDr. Anny Nagyovej, nad čím súd pôvodne aj uvažoval. Jej jednotlivé písomné vyjadrenia, ktoré sú špecifikované vyššie, jednoznačne a bez akýchkoľvek pochybností potvrdzujú, že dotknutá zápisnica zodpovedá priebehu dobrovoľnej dražby, že pri jej vypracovaní postupovala zákonným spôsobom a námietky alebo výhrady verejnosti v notárskej zápisnici zachytila.

8. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP k § 255 ods. 1 CSP a žalovaným v 1. až v 4. rade úspešným v spore priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v 1. a v 2. rade vo výške 100 %.

9. Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia v 1. a 2. rade, namietajúc, že napadnutý rozsudok je nepresvedčivý, zmätočný a nepreskúmateľný. Spor nebol súdom posúdený ako spotrebiteľský spor a neboli aplikované právne predpisy spotrebiteľského práva, čo zakladá inú vadu konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Odvolanie odôvodnili § 365 písm. a), b), d), e), f), g), h), ako aj odsekom 2. Poukázali na právoplatné uznesenie č.k. 10C/109/2022-1163 zo dňa 19.06.2024, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej a jeho vadu, ktorá mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Proti tomuto uzneseniu nebolo prípustné odvolanie, a tak sa žalobcovia proti nemu nemohli zákonne brániť. Zároveň uplatnili novoty v konaní v zmysle § 366 CSP ako spotrebiteľia, majúci pritom za to, že súd prvej inštancie vytrhol z kontextu Občianskeho zákonníka ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách a uviedol len ust. § 53 ods. 1, 4 OZ a ignoroval § 53 ods. 2, 3 OZ, ktoré sú podstatné pre spravodlivé rozhodnutie vo veci, pretože išlo o zmluvy, v ktorých podmienky neboli individuálne dojednané, boli veriteľom – žalovaným v 1. rade predformulované a predtlačené a ich obsah spotrebiteľia nemohli ovplyvniť a keďže chceli len pomôcť svojim priateľom, pristúpili na podmienky v záložnej zmluve s tým, že dôverovali veriteľovi a spoľahli sa na jeho odbornú spôsobilosť, nemajúc vedomosť, že by zmluva obsahovala také podmienky, ktoré spôsobujú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech ich ako spotrebiteľov. Opak v konaní nebol preukázaný, hoci za žalovaného v 1. rade konal jeho právny zástupca, ktorý výslovne nepoprel tvrdenia žalobcov, ani nepreukázal opak, že podmienky zmluvy boli individuálne dojednané. Mali preto za to, že zmluva o zriadení záložného práva obsahuje neprijateľné podmienky. Vytýkali, že súd prvej inštancie opomenul aj aplikáciu rozhodnutí Súdneho dvora EU a smernice Rady 93/13/EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách, ktoré sú pre súd záväzné ako zákon. V rozhodovaní súdom prvej inštancie podľa nich došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a súd sa nevysporiadal s každou námietkou dôležitou pre spravodlivé rozhodnutie, napadnutý rozsudok je nepresvedčivý a nepreskúmateľný, súd riadne neodôvodnil svoje rozhodnutie, pričom ide o arbitrárne rozhodnutie. Žalobcovia sú zapísaní ako vlastníci nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v ich bezpodielovom spoluvlastníctve. Poukázali tiež na to, že sa domáhali určenia, že dobrovoľná dražba, konaná dňa 22.06.2022, je neplatná a tiež žiadali, aby bol určený za neplatný právny úkon aj udelený príklep licitátorom na predmetnej dražbe. Následne bola právoplatným uznesením pripustená zmena žaloby a ďalším právoplatným uznesením súd vylúčil na samostatné konanie časť pripustenej zmeny žaloby tak, že predmetom tohto sporu je určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby (uznesenie č.k. 10C/109/2022-1163). Dôvodnosť žaloby videli v tom, že spochybňovali platnosť záložnej zmluvy a boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, konkrétne § 22 zákona č. 527/2002 Z.z. Nepovažovali za pravdivý názor súdu prvej inštancie, že žalobcovia nespochybnili uzatvorenie záložnej zmluvy. To, že uviedli, že sa snažili v roku 2007 pomôcť záväzkovým dlžníkom M. a P. F. neznamená, že mali v roku 2007 vedomosť o absencii povinných náležitostí v zmysle § 151b ods. 3 OZ. Ich nevedomosť bola daná tým, že nie sú právnicki vzdelaní a spoliehali sa na veriteľa, že zmluvy, ktoré predtlačil a predformuloval, sú správne. Ak by boli bankou poučení o budúcom konaní banky, ktorá nemala záujem na splácaní úveru, ale mala jediný záujem, dať vydražiť ich majetok a jediné obydlie, nikdy by takú zmluvu nepodpísali. Žalobcovia spochybňovali záložnú zmluvu, nakoľko neobsahovala najvyššiu hodnotu istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, i napriek tomu, že najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje bola známa už pri podpise zmluvy. Nesprávne tiež právne posúdil pasívnu vecnú legitimitáciu žalovaného v 1. rade, nakoľko práve žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ bol účastníkom spochybňovanej záložnej zmluvy a žalobcovia nikdy neuzavreli záložnú zmluvu so žalovaným v 2. rade. Z uvedených faktov v žalobe mal súd informácie o celom priebehu výkonu záložného práva a boli toho názoru, že predmetná dobrovoľná dražba nemôže byť platná a to pre porušenie § 22 ods. 2 uvedeného zákona a pre jej vykonanie bez právneho dôvodu, nakoľko zmluva o zriadení záložného práva je absolútne neplatná. Zdôraznili, že súd pozná právo a na absolútnu neplatnosť má prihliadať z úradnej povinnosti aj bez námietky. Neplatnosť záložnej zmluvy v časti I., ods. 3, videli v tom, že je neurčitá, nie je tam uvedená v zmysle Občianskeho zákonníka najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, hoci v čase podpisu tejto zmluvy táto najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávky zabezpečujú mala byť žalovanému v 1. rade známa a zákon jej uvedenej v tejto zmluve výslovne vyžaduje. Na základe uvedeného mali za to, že žalovaný v 1. rade nemal a nemá záložné právo k dotknutým nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve žalobcov, preto nemohol začať výkon záložného práva, teda celá dražba je neplatná. Poukázali opätovne na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.

zn. 7Cdo/477/2014 zo dňa 20.11.2014 a rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn. 10C/99/2015 zo dňa 23.02.2016. Obligatórnou náležitosťou zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam je v zmysle § 151b ods. 2 Občianskeho zákonníka presné určenie pohľadávky a zálohu. Predmetná zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam však neobsahuje presné určenie pohľadávky a zálohu, vôbec neurčuje ani hodnotu zabezpečených pohľadávok, ani najvyššiu hodnotu istinu, do ktorej sa pohľadávky zabezpečujú. V čase uzatvorenia zmluvy o zriadení záložného práva nebola hodnota príslušenstva presne určená a bolo jednoznačné, že okrem príslušenstva úveru sa záložné právo malo vzťahovať aj na zabezpečenie akýchsi ďalších pohľadávok, ktoré neboli presne špecifikované a boli neurčito uvedené v časti I. bod 3 bod c) pohľadávka na uhradenie nákladov podľa Úverovej zmluvy, zmlúv obsiahnutých v tejto listine a všetkých ostatných zmlúv uzatvorených medzi záložným veriteľom a dlžníkom, kde záložca o takýchto ostatných zmluvách nemal žiadnu vedomosť, nevedel teda, za aké záväzky vlastne poskytol záloh a aká je teda najvyššia hodnota istiny ním zaistenej pohľadávky. Práve z tohto dôvodu zmluva mala obsahovať aj najvyššiu hodnotu istiny zistenej pohľadávky, aby sa zabránilo prípadným sporom o výške zabezpečenia. Poukázali tiež na § 22 ods. 2 citovaného zákona a považovali za nesporné, že dražobník upustil od dražby a podľa zákona nebol oprávnený vykonať opakovanú dražbu. Dražba je jedno konanie bez ohľadu na to, koľko kôl sa koná a bez ohľadu na to, ako sa formálne ich poradie v oznámení o dražbe uvedie. Dražba sa mala vykonať na základe zmluvy o vykonaní dražby. Z dražobného spisu vyplývalo, že táto zmluva je neplatná. Ak bolo od dražby dražobníkom upustené, bolo nesporné, že tento dražobník už dražbu vykonať nemohol, pretože keď ju nazval opätovne ako prvé kolo dražby, nebolo možné aby jeden a ten istý dražobník vydal Oznámenie o dražbe č. 51/2022 ako o prvom kole dražby dňa 18.05.2022 a následne vydal Oznámenie 69/2022 o prvom kole dražby dňa 22.06.2022. Bolo nesporné, že išlo o opakované prvé kolo dražby, keďže od prvého kola dražby dražobník upustil a tento dražobník teda nemohol opakovanú dražbu vykonať. Ak sa malo jednáť o prvé kolo dražby dňa 22.06.2022 tak dražobník porušil všetky ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z., pretože pred týmto prvým kolom dražby stanoveným na deň 22.06.2022 nedodrжал zákonom stanovený postup pre zorganizovanie prvého kola dražby. Vytýkali tiež, že súd prvej inštancie neposúdil ex offo právny úkon mimoriadnej splatnosti úveru a jeho platnosť, ktoré posúdenie má vplyv na konanie o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby. Mali za to, že žalovaný v 1. rade vyzval M. F. a P. F. výzvou zo dňa 23.03.2017 na úhradu pohľadávky vo výške 3.307,23 eura, ktorá suma nebola správna, nakoľko žalovaný v 1. rade si inkasoval 4 mesačné splátky vopred, v rozpore s úverovou zmluvou. Následne veriteľ zaslal Oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti zo dňa 24.07.2017. Mesačná splátka bola inkasovaná a zmluvne dohodnutá na 20 deň v mesiaci. Z uvedených skutočností nespochybniteľne vyplývalo, že veriteľ nepoužil svoje právo, žiadať o zaplatenie celej pohľadávky do splatnosti najbližšej nasledujúcej splátky, a to do dňa 20.07.2017 v zmysle zákona a to podľa § 565 druhá veta Občianskeho zákonníka, z čoho nesporne vyplývalo, že mimoriadna ani predčasná splatnosť úveru nenastala, a tak bola postúpená nesplätná pohľadávka. Dali do pozornosti rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/36/2020. Ďalej namietali, že súd prvej inštancie sa nezaoberal námietkou prepojenia navrhovateľa dražby žalovaného v 2. rade a vydražiteľa žalovaného v 4. rade, ktorých majetkové a personálne prepojenie bolo zrejme a informácie o ňom sú dostupné vo verejných zdrojoch. Poukázali na judikatúru, týkajúcu základného práva na súdnu ochranu a navrhli, aby odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok v celom rozsahu a vrátil vec na konanie a nové rozhodnutie.

10. K odvolaniu žalobcov v 1. a 2. rade zaslali písomné vyjadrenie žalovaný v 2. rade a žalovaný v 4. rade a poukázali na skutočnosť, že žalobcovia v podanom odvolaní vznášajú nové námietky a uvádzajú nové skutkové tvrdenia, a to navyše s odvolacou námietkou nepreskúmateľnosti rozhodnutia, t. j. že súd sa nevysporiadal so skutočnosťami, ktoré ani neboli žalobcami namietané. Mali zároveň za to, že v tomto prípade nejde ani o jeden z prípadov, kedy by mal odvolací súd prihliadať na neskôr produkované skutkové tvrdenia či námietky žalobcov. Zákon umožňuje uplatniť prostriedky procesného útoku a obrany každej z protistrán. Bolo predsa na samotných žalobcoch, aby predložili dôkazy a uviedli skutkové tvrdenia včas tak, aby súd mal možnosť prihliadnuť na ne a vysporiadať sa s nimi. Keďže žalobcovia viaceré zo skutkových tvrdení a námietok, nachádzajúcich sa v odvolaní, v konaní pred okresným súdom neuviedli, mali za to, že na takto vznesené námietky by odvolací súd nemal prihliadať. Ďalej tiež uviedli, že žalovanému v 2. rade bola pohľadávka zabezpečená záložným právom voči dlžníkom právoplatne a vykonateľne priznaná rozsudkom tunajšieho súdu, č. k. 18Csp/31/2020-419 z 03.06.2022 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre, č. k. 5CoCsp/47/2022 – 556 z 28.02.2024. Z uvedeného teda jednoznačne vyplývalo, že nárok žalovaného v 2. rade z úverovej zmluvy bol právoplatným a vykonateľným rozhodnutím súdu priznaný, pričom platnosť úverovej zmluvy, neprijateľnosť zmluvných podmienok, ako aj platnosť vyhlásenia mimoriadnej splatnosti a platnosť postúpenia pohľadávky na

žalovaného v 2. rade bola v súdnom konaní sp. zn. 18Csp/31/2020 posúdená ako predbežná otázka, a teda nemožno opätovne posudzovať platnosť právneho úkonu, ktorá bola podmienkou pre priznanie pohľadávky z úverovej zmluvy. Poukázal pritom na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 22.02.2017 sp. zn. 8Cdo 125/2016. Ak bolo právoplatne rozhodnuté o povinnosti plniť, tvorí výrok takéhoto rozsudku prekážku právoplatne rozhodnutej veci vo vzťahu k určovacej žalobe aj podľa uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo 100/01, ktoré bolo publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a rozhodnutí súdov pod R 110/2003, podľa ktorého právoplatný rozsudok o žalobe na plnenie vytvára z hľadiska identity predmetu konania prekážku veci rozsúdenej pre konanie o žalobe na určenie, či tu právo alebo právny vzťah je alebo nie je, vychádzajúc z rovnakého skutkového základu. Ohľadom namietaného nedostatočného určenia rozsahu zabezpečenej pohľadávky v záložnej zmluve uviedli, že v záložnej zmluve sa v časti I bod 2. a 3. nachádza nezameniteľný opis zabezpečovanej pohľadávky, ktorá vznikla zo Zmluvy o splátkovom úvere č. 0242364704 zo dňa 24.01.2007 medzi právnym predchodcom žalovaného v 2. rade a žalobcami. V záložnej zmluve sa zároveň výslovne a jednoznačne uvádzalo, že záložné právo sa zriaďuje na zabezpečenie pohľadávky, pričom zabezpečovanú pohľadávku tvorila istina vo výške 2.030.000,00 Sk a príslušenstvo, pričom určenie najvyššej hodnoty istiny bolo vyjadrené nielen číselným vyjadrením, ale aj slovným, a preto nemožno za žiadnych okolností súhlasiť so žalobcami, že takto určená najvyššia výška hodnoty istiny je neurčitá alebo nezrozumiteľná. S poukazom na citácie komentárov mali za to, že zákonnou náležitosťou záložnej zmluvy nie je určenie výšky príslušenstva, či inej žalobcami nešpecifikovanej náležitosti, ale určenie najvyššej hodnoty istiny, čo v prejednávacom prípade bolo nepochybne splnené, pričom finálnu výšku príslušenstva nebolo možné určiť, resp. vypočítať ku dňu uzavretia zmluvy, nakoľko tá môže byť vypočítaná výlučne ku dňu, kedy sa záložné právo vykoná, v tomto prípade v deň predaja zálohu. Zároveň žalovaný v 2. rade zastal názor, že obligatórne náležitosti v zmysle ust. § 151b ods. 2 a 3 OZ, sa dopĺňajú. Nie je preto v rozpore so zákonom ak presné určenie pohľadávky uvedením istiny poskytnutého úveru zároveň napĺňa aj požiadavku v zmysle ust. 151b ods. 3 Občianskeho zákonníka. Poukázal tiež žalovaný v 2. rade aj na rozsudok Krajského súdu v Nitre zo dňa 30.05.2018, sp. zn. 6Co/267/2017. Žalovaní v 2. a 4. rade považovali za neprípustné a zároveň v rozpore s ochranou spotrebiteľa, aby spotrebiteľ uzatváral zmluvy, prijímal plnenia a po niekoľkých rokoch využívania týchto služieb by sa v momente, kedy má plniť svoje povinnosti zo zmluvy, domáhal neplatnosti týchto úkonov. Zdôraznili, že v danom prípade spĺňa záložná zmluva všetky náležitosti vyžadované zákonom, úkon má písomnú formu, bol uzavretý slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, a preto neexistuje žiadny zákonný dôvod pre určenie neplatnosti takto uzatvorenej záložnej zmluvy, v dôsledku čoho navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil ako vecne správny a zákonný a žalovaný v 2. a 4. rade priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

11. Žalovaný v 3. rade vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcov v 1. a 2. rade uviedol, že odvolaním napadnutý rozsudok považuje za vecne a právne správny, dostatočne vyčerpávajúco a logicky odôvodnený a dávajúci odpovede na všetky podstatné námietky uplatnené žalobcami v žalobe. S námietkami žalobcov nesúhlasil, nakoľko súd prvej inštancie sa dôsledne zaoberal spotrebiteľskými zmluvami, pričom v konaní bolo jednoznačne zistené, že právoplatným rozsudkom Okresného súdu Nové Zámky č.k. 6Csp/89/2018-467 zo dňa 27.09.2019 v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 6CoCSP/30/2020-678 zo dňa 28.04.2021, bolo vo vzťahu k predmetným spotrebiteľským zmluvám, záložnú zmluvu nevynímajúc, rozhodnuté tak, že všetky žalobné petity boli zamietnuté. Zároveň rozsudkom Okresného súdu Nové Zámky č.k. 18Csp/31/2020-419 zo dňa 03.06.2022, v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 5CoCsp/47/2022-556 zo dňa 28.02.2024, bolo v právnej veci žalobcu EOS KSI Slovensko s.r.o. (v tomto konaní žalovaného 2/ ako navrhovateľa dražby) proti žalovaným: 1/ M. F., 2/ P. F. (pozn. obaja žalovaní sú obligačnými dlžníkmi v tomto prípade) rozhodnuté tak, že žalovaní sú povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcovi sumu vo výške 88.223,78 EUR, zmluvný úrok vo výške 5,13 % ročne zo sumy 67.216,62 EUR od 11.03.2020 do zaplatenia, najneskôr do 20.12.2036 a úrok z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 78.842,31 EUR od 11.03.2020 do zaplatenia, do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku. Vzhľadom na vyššie uvedené bolo nepochybne zrejmé, že spotrebiteľské zmluvy a neprijateľné zmluvné podmienky už boli právoplatne podrobené súdnej kontrole, pričom súdy v predmetných spotrebiteľských zmluvách žiadne neprijateľné podmienky nezistili. Rovnako nebola zistená ani neplatnosť záložnej zmluvy. Z uvedeného dôvodu sa námietky žalobcov uplatnené v odvolaní nezakladali na pravde. Ohľadom porušenia ustanovenia § 22 zákona o dobrovoľných dražbách uviedol, že v danom prípade sa jednalo o prvé kolo dražby, nie o opakovanú dražbu. Argumentáciu uvádzanú žalobcami považoval za absurdnú a nelogickú. Opakovanú dražbu je možné vykonať iba po splnení podmienok ustanovených v § 22 ods. 2 zákona

dobrovoľných dražbách, čo však v tomto konkrétnom prípade neprichádzalo do úvahy. Z uvedeného dôvodu bolo možné Dražbu realizovať iba ako dražbu prvú za podmienok pre prvú dražbu, stanovených v zákone o dobrovoľných dražbách. Uvedené vyplývalo aj z dokazovania realizovaného v konaní pred súdom prvej inštancie. Žalovaný v 3. rade ako dražobník po predchádzajúcom upustení od dražby, zrealizoval novú dražbu ako dražbu prvú, nie opakovanú. Preto navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne a právne správny potvrdil a priznal mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

12. K vyjadreniu žalovaného v 3. rade žalobcovia uviedli, že popierajú, že by sa súd prvej inštancie dôsledne zaoberal spotrebiteľskými zmluvami v konaní sp. zn. 6Csp/89/2018, nakoľko v tomto, ako ani inom konaní nevyslovil, že zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 24.01.2007 je platná. Opakovane uvádzali, že absolútna neplatnosť záložnej zmluvy nemôže byť konvalidovaná ani rozhodnutím súdu, pretože na neplatný právny úkon sa nahliada akoby nikdy neexistoval, jeho právne účinky nikdy nenastali, pôsobí ex tunc. Zotrvali na svojich podaných tvrdeniach, že v záložnej zmluve absentujú náležitosti zo zákona v zmysle § 151b ods. 3 Občianskeho zákonníka. Čo sa týkalo konania o zaplatenie, v predmetnej veci bolo podané dovolanie, kde už Najvyšší súd Slovenskej republiky vydal rozhodnutie sp. zn. 1Cdo/146/2024 zo dňa 29.01.2025 o pozastavení výkonu rozhodnutia Okresného súdu Nové Zámky č.k. 18Csp/31/2020-419 zo dňa 03.06.2022 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5CoCsp/47/2022-556 zo dňa 28.02.2024. Popierali, že by konanie dobrovoľnej dražby mohlo byť a bolo prvým kolom dražby, nakoľko od dražby už dražobník upustil. Bez ohľadu na to, ako dražobník nazval toto kolo dražby, nemohlo byť prvým kolom dražby, pretože od dražby upustil a neboli vykonané kroky požadované zákonom pre novú dražbu. Právny úkon sa posudzuje podľa obsahu, nie podľa názvu. Opätovne zdôraznili, že žalovaný v 3. rade od dražby predtým upustil a po upustení dražby (nielen od jej prvého kola, ktoré sa malo konať 18.05.2022, ale od dražby celkovo) nevykonával ani kroky, ktoré bolo potrebné vykonať pred dražbou 22.06.2022.

13. K vyjadreniu žalovaných v 2. a 4. rade žalobcovia uviedli, že ustanovenia o zákonnej a sudcovskej koncentrácii konania sa nepoužijú pri spotrebiteľských sporoch. Opätovne poukázali na podanie dovolania a pozastavenie výkonu rozhodnutí, ktorými bolo rozhodnuté o zaplatení. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nemôže byť konvalidovaná ani rozhodnutím súdu. Zotrvali taktiež na tom, že v záložnej zmluve absentujú náležitosti zo zákona v zmysle § 151b ods. 3 Občianskeho zákonníka. Dodali, že hodnota zabezpečenej pohľadávky v zmluve o zriadení záložného práva nie je určená jasne a zrozumiteľne. Predmetná zmluva neurčuje ani hodnotu zabezpečených pohľadávok ani najvyššiu hodnotu istiny, do ktorej sa pohľadávky zabezpečujú a táto zmluva neobsahuje presné určenie pohľadávky a zálohu. Na jednej strane sa v zmluve uvádza, že sa zriaďuje záložné právo na zabezpečenie istiny vo výške 2.030.000,- Sk ako splatenie istiny úveru a príslušenstva, ktoré príslušenstvo nebolo bližšie špecifikované, určuje sa len v časti I. bod 3, ods. b-f uvedenej zmluvy, a najmä podľa bodu c) pohľadávka na uhradenie nákladov podľa úverovej zmluvy, zmlúv obsiahnutých v tejto listine a všetkých ostatných zmlúv uzatvorených medzi záložným veriteľom a dlžníkom, kde záložca o takýchto „ostatných“ zmluvách nemal žiadnu vedomosť, bolo toto určenie nepresné, neurčité, nezrozumiteľné a takýto právny úkon odporoval zákonu. Zdôraznili, že neboli účastníkmi žiadneho zmluvného vzťahu medzi záložným veriteľom a dlžníkom, nemali a nemohli mať vedomosť o žiadnom z takýchto zmluvných vzťahov, uvedených v špecifikácii príslušenstva v bode c) predmetnej zmluvy, a preto bolo špecifikovanie príslušenstva neurčité.

14. Po uplynutí lehoty na písomné vyjadrenie zaslal písomné vyjadrenie aj žalovaný v 1. rade, prostredníctvom právneho zástupcu, ktoré bolo dané na vedomie ostatným stranám sporu. Vytýkal, že odvolanie - podanie nebolo ani riadne, ani včasné, ani podané oprávnenou osobou a malo by byť v celom rozsahu odmietnuté. Súd je povinný na podanie neprihliadať a nie vyzývať na doplnenie (podpísanie žalobkyňou v 2. rade). Zároveň rozhodnutie vo veci samej považoval za vecne správne. Zdôraznil, že podanie jednej žaloby, v ktorej sa údajne uplatňuje nárok na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a zároveň nárok, ktorý nie je nárokom podľa zákona o dobrovoľných dražbách, je úplne zjavne obchádzaním zákona, keďže zákon stanovuje, že požiadavku na určenie neplatnosti dražby možno uplatniť len špecifickou žalobou, v špecifickom konaní a zo špecifických a individuálne jedinečných dôvodov a z podstaty uvedeného (osobitne s ohľadom na to, čo je predmet tohto konania) je zrejmé, že nie je možná kumulácia s inými nárokmi. Následne sa venoval otázkam neplatnosti dražby, príklepu licitátora a poukázal na už skončené súdne konania. K odvolacím dôvodom uviedol, že žalobcovia v rámci týchto bodov neurčili presné porušenia, preto ich odvolanie považoval za nedôvodné. Zároveň

sa vyjadril aj k „úvahám o neprijateľných podmienkach“. Záverom navrhol na podanie neprihladať alebo odvolanie žalobcov odmietnuť a priznať žalovanému v 1. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

15. K vyjadreniu žalovaného v 1. rade žalobcovia v 1. a 2. rade zaslali písomné vyjadrenie, v rámci ktorého popreli argumentáciu žalovaného v 1. rade a uviedli vlastné argumenty a to v zhode s vyššie uvedenou argumentáciou, ktorú z dôvodu hospodárnosti konania odvolací súd nebude opakovať, a tiež zotrvali na návrhu, aby odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu a vec vrátil na nové konanie a rozhodnutie.

16. Ďalšie písomné vyjadrenia podané neboli.

17. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok - ďalej len "Civilný sporový poriadok" alebo "CSP") po zistení, že sú splnené všetky procesné podmienky prípustnosti odvolania a jeho vecného prejednaní, preskúmal bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 a contrario CSP) odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, a to v medziach daných rozsahom odvolania (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP, § 380 ods. 2 a contrario CSP) a po vykonaní odvolacieho prieskumu dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu je potrebné podľa § 389 ods. 1 písm. b), c) v spojení s § 391 ods. 1 CSP zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

18. Podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší len ak, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom.

Podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom.

Podľa § 391 ods. 1 CSP, ak odvolací súd zruší rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, prerušiť konanie, schváliť zmier, zastaviť konanie alebo postúpiť vec orgánu, do ktorého právomoci vec patrí.

19. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia 365 ods. 1 písm. b) CSP treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti). Povinnosť súdov rozhodnutie odôvodniť v súlade s vyššie citovaným ustanovením je jedným z princípov riadneho a spravodlivého procesu vyplývajúcich z článku 36 a nasledujúcich Listiny základných práv a slobôd, ktorý predstavuje súčasť práva na spravodlivý proces.

20. Nesprávne právne posúdenie môže spočívať v tom, že súd neaplikoval správnu normu, aplikoval nesprávnu normu alebo nesprávne interpretoval správne zvolenú normu. Je prirodzené, že súd v priebehu konania pri budovaní skutkového základu pre rozhodnutie súčasne priebežne uvažuje o jeho právnom posúdení. Súd je zároveň povinný strany informovať o svojom predbežnom právnom názore. Chyba súdu prvej inštancie, ktorej možným následkom je zrušenie napadnutého rozsudku tak spočíva v tom, že súd prvej inštancie najskôr pochybil tým, že vec nesprávne právne posúdil a zároveň následkom tohto pochybenia nevykonal navrhované dokazovanie. Výsledkom je teda nesprávne rozhodnutie tak po stránke právnej, ako aj skutkovej. (DUDITŠ, Ladislav. § 389 [Zrušenie rozhodnutia]. In: E., F., FICOVÁ, Svetlana, BARICOVÁ, Jana, MESIARKINOVÁ, Soňa, BAJÁNKOVÁ, Jana, TOMAŠOVIČ, Marek a kol. Civilný sporový poriadok. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1470, marg. č. 5.)

21. V rámci odvolacieho prieskumu odvolací súd zistil, že predmetom konania je žaloba, ktorou sa žalobcovia v 1. a 2. rade domáhali voči žalovaným v 1. až 4. rade určenia, že dobrovoľná dražba konaná dňa 22.06.2022 o 10,00 hod. v C. G., H. X, druhé poschodie, nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území E., obec E., okres C. G., vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, zapísané na liste vlastníctva (ďalej aj LV) č. XXXX, a to: parcely registra „C“, parcelné číslo 3978, výmera 243 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria - stavby súpisné číslo XXXX na parcele registra „C“ číslo 3978, druh a popis stavby - rodinný dom, ktorej priebeh má byť osvedčený v Notárskej zápisnici N 108/2022, NZ 17836/2022, je neplatná. Okrem toho žiadali určiť za neplatný aj právny úkon udelený príklep licitátorom na predmetnej dražbe. V priebehu konania bola uznesením súdu prvej inštancie č.k. 10C/109/2022-1051 zo dňa 28.03.2024 pripustená zmena žaloby, podľa ktorej sa žalobcovia v 1. a v 2. rade domáhali, aby voči žalovaným v 1. rade až v 4. rade bolo určené, že I. je neplatná dobrovoľná dražba konaná dňa 22.06.2022 (slovom dvadsiateho druhého júna dvetisícdvadsaťdva) o 10,00 hod. v C. G., H. X, druhé poschodie, nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území E., obec E., okres C. G., vedenom Okresným úradom Nové Zámky katastrálny odbor, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX a to: parcely registra „C“, parcelné číslo 3978, výmera 243 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria - stavby súpisné číslo XXXX na parcele registra „C“ číslo 3978, druh a popis stavby - rodinný dom, ktorej priebeh má byť osvedčený v Notárskej zápisnici N 108/2022, NZ 17836/2022, II. je neplatný právny úkon udelený príklep licitátorom na dražbe konanej dňa 22.06.2022 (slovom dvadsiateho druhého júna dvetisícdvadsaťdva) o 10,00 hod. v C. G., H. X, druhé poschodie, nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území E., obec E., okres C. G., vedenom Okresným úradom Nové Zámky katastrálny odbor, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX a to: parcely registra „C“, parcelné číslo 3978, výmera 243 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria - stavby súpisné číslo XXXX na parcele registra „C“ číslo 3978, druh a popis stavby - rodinný dom, ktorý má byť opísaný v Notárskej zápisnici N 108/2022, NZ 17836/2022, ktorá mala osvedčiť priebeh dražby, na ktorej malo dôjsť k právnemu úkonu - udelený príklep licitátorom, III. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX - I. Časti I., Obsah listiny, predmet zmluvy a zabezpečená pohľadávka, bod 1., v celom znení, IV. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti I., Obsah listiny, predmet zmluvy a zabezpečená pohľadávka, bod 2., v celom znení, V. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti I., Obsah listiny, predmet zmluvy a zabezpečená pohľadávka, bod 3., v celom znení, VI. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časť II. Článok V - Výkon záložného práva, bod 2., v celom znení, VII. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti II. Článok V - Výkon záložného práva, bod 3., v celom znení, VIII. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti III. Mandátna zmluva, bod 1., v celom znení, IX. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti III. Mandátna zmluva, bod 2., v celom znení, X. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časť IV, bod 1 až bod 10, v plnom znení, XI. je neplatná Zmluva o zriadení záložného práva a Mandátna zmluva č. XXXXXXXXXXXX-X, uzavretá dňa 24.01. 2007 medzi žalovaným 1/ a žalobcom 1/ a 2/ v celom znení, XII. priznania nároku na náhradu trov konania voči žalovaným v 1.rade, v 2.rade, v 3.rade a v 4.rade, v rozsahu 100%. Právoplatným uznesením Okresného súdu Nové Zámky ako súd prvej inštancie č.k. 10C/109/2022-1163 zo dňa 19. júna 2024 vylúčil na samostatné konanie veci žalobcov v 1. rade a v 2. rade, ktorými sa domáhali, aby voči žalovaným v 1. rade, v 2. rade, v 3. rade a v 4. rade bolo určené, že: I. je neplatný právny úkon udelený príklep licitátorom na dražbe konanej dňa 22.06.2022 (slovom dvadsiateho druhého júna dvetisícdvadsaťdva) o 10,00 hod. v C. G., H. X, druhé poschodie, nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území E., obec E., okres C. G., vedenom Okresným úradom Nové Zámky katastrálny odbor, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX a to: parcely registra „C“, parcelné číslo 3978, výmera 243 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria - stavby súpisné číslo XXXX na parcele registra „C“ číslo 3978, druh a popis stavby - rodinný dom, ktorý má byť opísaný v Notárskej zápisnici N 108/2022, NZ 17836/2022, ktorá mala osvedčiť priebeh dražby, na ktorej malo dôjsť k právnemu úkonu - udelený príklep licitátorom, II. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX - I. Časti I., Obsah listiny, predmet zmluvy a zabezpečená pohľadávka, bod 1., v

celom znení, III. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti I., Obsah listiny, predmet zmluvy a zabezpečovaná pohľadávka, bod 2., v celom znení, IV. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti I., Obsah listiny, predmet zmluvy a zabezpečovaná pohľadávka, bod 3., v celom znení, V. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X U. II. Článok V - Výkon záložného práva, bod 2., v celom znení, VI. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti II. Článok V - Výkon záložného práva, bod 3., v celom znení, VII. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X U. III. Mandátna zmluva, bod 1., v celom znení, VIII. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časti III. Mandátna zmluva, bod 2., v celom znení, IX. je neprijateľná a neplatná zmluvná podmienka, uvedená v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX-X Časť IV, bod 1 až bod 10, v plnom znení, X. je neplatná Zmluva o zriadení záložného práva a Mandátna zmluva č. XXXXXXXXXXXX-X, uzavretá dňa 24.01. 2007 medzi žalovaným 1/ a žalobcom 1/ a 2/ v celom znení, XI. priznania nároku na náhradu trov konania voči žalovaným v 1.rade, v 2.rade, v 3.rade a v 4.rade, v rozsahu 100%. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobcov v časti určenia, že dobrovoľná dražba konaná dňa 22.06.2022 o 10,00 hod. v C. G., H. X, druhé poschodie, nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území E., obec E., okres C. G., vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, zapísané na liste vlastníctva (ďalej aj LV) č. 2077, a to: parcely registra „C“, parcelné číslo 3978, výmera 243 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria - stavby súpisné číslo XXXX na parcele registra „C“ číslo 3978, druh a popis stavby - rodinný dom, ktorej priebeh má byť osvedčený v Notárskej zápisnici N 108/2022, NZ 17836/2022, je neplatná. Dôvodil tým, že napadnutá dražba bola vykonaná v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení od 01.02.2017 do 30.06.2023, konkrétne bol dodržaný postup podľa § 3 až § 21, § 24 citovaného zákona. Zaoberal sa aj zmluvou o postúpení pohľadávok, zmluvou o splátkovom úvere č. 0242364704 zo dňa 24.01.2007 a na ňu nadväzujúcu zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnou zmluvou č. 0242364704-1 zo dňa 24.01.2007, avšak len z toho hľadiska, že poukázal na závery konania sp. zn. 18Csp/31/2020 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 5CoCsp/47/2022-556 zo dňa 28.02.2024, pričom mal za to, že otázka platnosti zmluvy o postúpení pohľadávok, ako aj otázka platnosti úverovej zmluvy musela byť v tomto konaní riešená a vyhodnotená ako nedôvodná. Pri záložnej zmluve súd nevhliadol neprijateľné zmluvné podmienky, ako ani neplatnosť. Následne sa v rámci argumentácie zaoberal priebehom dražby, ocenením nehnuteľností, upustením od vykonávania dražby a taktiež námietkou premlčania výkonu záložného práva, pričom správne vychádzal zo zákonných ustanovení, týkajúcich sa spotrebiteľských zmlúv, avšak svoju argumentáciu žiadnym spôsobom nerozvinul. Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia v 1. a 2. rade, z dôvodov uvedených v bode 9 tohto odôvodnenia.

22. Vychádzajúc z odôvodnenia napadnutého rozsudku odvolací súd mal za to, že súd prvej inštancie správne aplikoval na predmet sporu ustanovenia, týkajúce sa spotrebiteľských zmlúv, avšak nesprávne v predmetnom konaní neposkytol rovnakú ochranu pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami žalobcom ako spotrebiteľom. V prvom rade bolo pritom potrebné poukázať na rozsudok Súdneho dvora Európskej únie z 10. septembra 2014 vo veci C-34/13, Kušionová, v ktorom bol poskytnutý výklad práva Európskej únie k možnosti vykonania tzv. dobrovoľných dražieb, ktoré SD EÚ z možnosti ich použitia na spotrebiteľov nevytlúčil pod podmienkou, že spotrebiteľom bude garantovaná ochrana pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami. S ohľadom na právnu úpravu ochrany spotrebiteľa, uvedené vo vzťahu k Smernici 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách znamená, že vnútroštátna právna úprava nesmie znemožniť alebo nadmerne sťažiť výkon práva na riadnu ochranu pred nekalými zmluvnými podmienkami, ktoré uvedená smernica priznáva spotrebiteľom. Z toho potom pre vnútroštátne súdy vyplýva povinnosť podrobiť zmluvu ex offo prieskumu neprijateľných zmluvných podmienok.

23. Rozhodovacia prax sa pritom ustálila na tom, že v sporoch o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je jednou z kľúčových otázok skutková otázka, týkajúca sa výšky pohľadávky a jej pomerovanie k hodnote draženej nehnuteľnosti. Ústavný súd SR už dávnejšie dospel k záveru, že zistenie skutkových okolností k pomeru splatného dlhu a hodnoty nehnuteľnosti je dôležité (PL. ÚS 23/2014). K následkom

nesprávnej výšky pohľadávky sa vyjadril aj najvyšší súd so záverom, že „... ak záložný veriteľ vo vyhlásení podľa § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. uplatní pohľadku, ktorej základ bude spočívať v neprijateľnej zmluvnej podmienke, dochádza k porušeniu tohto ustanovenia, pretože záložný veriteľ uplatní pohľadku, ktorá neexistuje, čo spôsobuje porušenie ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. (o dobrovoľných dražbách) zakotvujúce možnosť domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa § 21 ods. 2 cit. zákona, pretože týmto neprípustným spôsobom dochádza k porušeniu práv dlžníka (resp. záložcu), od ktorého veriteľ prostredníctvom dobrovoľnej dražby vymáha aj nároky bez právneho základu...“ (uznesenie najvyššieho súdu č.k. 4Cdo/149/2020 z 23. februára 2022, nález Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 416/2022 z 13. júla 2023).

24. Súdny dvor EÚ opakovane judikoval, že vykonanie ex offa kontroly relevantných zmluvných podmienok nie je o možnosti, ale o povinnosti: „Úloha, ktorú v konkrétnej oblasti vnútroštátnemu súdu udeľuje právo Spoločenstva, preto nie je vymedzená len možnosťou vysloviť sa k prípadnej nekalej povahe zmluvnej podmienky, ale zahŕňa taktiež povinnosť preskúmať ex offa túto otázku, pokiaľ je súd oboznámený s právnymi a skutkovými okolnosťami potrebnými na tento účel, vrátane prípadne (rozsudok C-243/08, S.:S.:R.:XXXX:XXX, bod 32). Súd má pritom cieľ naplniť s takou mierou procesnej ingerencie, ktorá je typická pre ochranu verejného poriadku (porov. Uznesenie C-76/10, S.:S.:R.:XXXX:XXX, bod 50), a o bez ohľadu na zastupovanie spotrebiteľa advokátom (porov. Rozsudok C-497/13, S.:S.:R.:XXXX:XXX, bod 47).

25. Aj podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/159/2020 zo 7. decembra 2022 v spore o určenie neplatnosti dražby bolo možné aj podľa právnej úpravy ustanovenia § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom do 31. mája 2014 prejudiciálne posúdiť či spochybniť neplatnosť záložnej zmluvy v spojitosti s konštatovaním porušenia ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. výkonu dražby nepredchádzala žiadna predbežná kontrola a ani iné preskúmanie pohľadky a preverenie splnenia podmienok, preto je nevyhnutné dikciu prvej vety § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. i v znení účinnom do 31. mája 2014 vykladať extenzívne tak, že dôvodom neplatnosti dražby môže byť porušenie akýchkoľvek procesných alebo hmotnoprávných podmienok výkonu záložného práva a výkonu dražby, ktoré vedú k spochybneniu platnosti zmluvy, platnosti záložnej zmluvy, existencie záložného práva, pravosti a splatnosti pohľadky, jej výšky a charakteru pohľadky, ktorá môže byť tvorená plneniami v rozpore s dobrými mravmi, či z neprijateľných zmluvných podmienok. Podľa názoru ústavného súdu je tento záver najvyššieho súdu plne ústavne konformný (uznesenie sp. zn. II. ÚS 329/2023 z 21. júna 2023).

26. Ako vyplynulo z vykonaného dokazovania, v posudzovanom prípade sa žalobcovia v 1. a 2. rade v právnom postavení záložcov podanou žalobou domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, na základe ktorej došlo k vydraženiu nehnuteľnosti v ich bezpodielovom spoluvlastníctve manželov tvrdiac (okrem iného) jednak porušenie ustanovenia § 22 ods. 2, § 12 ods. 5, § 29 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, ako aj neprijateľné zmluvné podmienky v Zmluve o zriadení záložného práva a Mandátnej zmluve, pričom poukazovali aj na spotrebiteľskú zmluvu, vyhlásenie mimoriadnej splatnosti a postúpenie pohľadky a premlčanie záložného práva. Už priamo v žalobe napádali aj neplatnosť právneho úkonu príklepu licitátora a následne rozšírili petit žaloby aj o určenie neprijateľnosti a neplatnosti zmluvných podmienok a v konečnom dôsledku sa domáhali aj neplatnosti Zmluvy o zriadení záložného práva a Mandátnej zmluvy, čo súd prvej inštancie vylúčil na samostatné konanie. V tomto ohľade preto nemožno súhlasiť s námietkami žalovaných, že by v odvolaní boli prednesené novoty, ktoré by neodznali aj v konaní pred súdom prvej inštancie a to už v žalobe.

27. Vychádzajúc však z vyššie uvedeného, odvolací súd sa nestotožnil s postupom súdu prvej inštancie, týkajúcim sa vylúčenia ostatných vecí na samostatné konanie a zaoberaním sa v predmetnom konaní len otázkou platnosti resp. neplatnosti dražby. Takýto procesný postup odvolací súd vzhľadom na procesne nesprávny, nesledujúci spravodlivú ochranu ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov (čl. 2 ods. 2 zásad CSP). Ústavný súd už nálezom č. k. III. ÚS 72/2010 zo 4. mája 2010 judikoval (ZNaU 20/2010), že „V súvislosti s výkladom a aplikáciou príslušných právnych predpisov musí súd prihliadať na spravodlivú rovnováhu pri poskytovaní ochrany uplatňovaným právam a oprávneným záujmom účastníkov konania. Princíp spravodlivosti a požiadavka materiálnej ochrany práv sú totiž podstatnými a neopomenuteľnými atribútmi právnej ochrany (predovšetkým súdnej) v rámci koncepcie materiálnej právneho štátu. Nevyhnutnou súčasťou rozhodovacej činnosti súdov, ktorá zahŕňa aplikáciu abstraktných právnych noriem na konkrétne okolnosti individuálnych prípadov,

je zisťovanie obsahu a zmyslu právnej normy uplatňovaním jednotlivých metód právneho výkladu. Ide vždy o metodologický postup, v rámci ktorého nemá žiadna z výkladových metód absolútnu prednosť, pričom jednotlivé uplatnené metódy by sa mali navzájom dopĺňať a viesť k zrozumiteľnému a racionálne zdôvodnenému vysvetleniu textu právneho predpisu.“ Pri výklade a aplikácii ustanovení právnych predpisov nepochybne treba vychádzať najprv z ich doslovného znenia. Súd však nie je doslovným znením zákonného ustanovenia viazaný absolútne.

28. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že 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 (zálohu), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená (§ 151a OZ). Z toho možno vyvodiť, že základnými definičnými znakmi záložného práva sú (i) existencia pohľadávky, ktorú záložné právo zabezpečuje, (ii) existencia spôsobilého predmetu záložného práva, (iii) vecno-právny charakter záložného práva a (iv) akcesorický a subsidiárny vzťah záložného práva k zabezpečenej pohľadávke (porov. ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol. Občiansky zákonník I. 2 vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1253, marg. č. 1). Vo vzťahu k posudzovanej veci je významným práve akcesorický vzťah záložného práva k zabezpečenej pohľadávke, z ktorého vyplýva, že predpokladom vzniku a trvania záložného práva je práve existencia zabezpečenej pohľadávky.

29. V zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má prechádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v takomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. Hoci súčasná právna úprava dobrovoľných dražieb do istej miery zužuje možnosť namietania neplatnosti dobrovoľnej dražby len na dôvody (i) neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva, (ii) porušenie ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. a (iii) trestnej činnosti, súdy sú v konaní o určenie neplatnosti dražby povinné ex offio skúmať aj to, či záložná zmluva, ak má charakter spotrebiteľskej zmluvy, neobsahuje neprijateľné zmluvné podmienky. Inak povedané, ak je predmetom súdneho konania určenie neplatnosti dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. a procesná strana spochybňuje platnosť záložnej zmluvy majúcej spotrebiteľský charakter, súdy sú povinné aplikovať aj hmotné právo k neprijateľným zmluvným podmienkam (§ 52 a nasl. OZ). Len ak môže byť zabezpečená zodpovedajúca ochrana spotrebiteľa, s poukazom aj na vyššie citované závery rozhodovacej praxe najvyššieho súdu a ústavného súdu.

30. Dovolací súd v uznesení sp. zn. 9Cdo/187/2022 zo dňa 27.11.2023 zdôraznil, že „ochrana spotrebiteľa sa prejavuje aj v tom, že všeobecné súdy sú povinné ex offio skúmať neprijateľnosť zmluvných podmienok, za predpokladu, že tieto spadajú do predmetu konania, t.j. ak tieto súvisia s predmetom sporu, ako ho vymedzili procesné strany.“

31. Uvedené potom v posudzovanom prípade opodstatňovalo záver o povinnosti súdu prvej inštancie vyrovnať sa nielen s námietkami, týkajúcimi sa neplatnosti dobrovoľnej dražby, ale aj so zmluvnými podmienkami obsiahnutými v zmluve o zriadení záložného práva a v mandátnej zmluve. Keďže zmluva o zriadení záložného práva a mandátna zmluva nadväzovali na záväzkový vzťah, bolo povinnosťou súdu prvej inštancie vysporiadať sa aj s týmito námietkami a to v súvislosti s tým, že by to mohlo mať vplyv na (ne)platnosť záložnej zmluvy, účinky záložného práva, a v konečnom dôsledku aj na (ne)platnosť samotnej dobrovoľnej dražby. Súd prvej inštancie sa síce oboznámil s rozhodnutím, vydaným v konaní pod sp. zn. 18Csp/31/2020 a tiež odvolacím rozsudkom č.k. 5CoCsp/47/2022-556 zo dňa 28.02.2024, avšak bližšie neuviedol zistené skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na pravosť a splatnosť pohľadávky, jej výšku a charakter. Ak má totižto súd poskytnúť záložcovi ako spotrebiteľovi účinnú ochranu pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami, nie je to možné bez toho, aby sa neoboznámil aj so základným úverovým vzťahom zabezpečeným záložným právom. Ak tento vzťah bol predmetom súdneho prieskumu v inom konaní, je potrebné, aby súd zohľadnil všetky zistené skutočnosti a vysporiadal sa s tými, ktoré v tom- ktorom konaní riešené neboli a sú v predmetnom konaní namietané, zohľadňujúc pritom res iudicata.

32. S ohľadom na uvedené preto odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, ako aj sa dopustil procesného pochybenia, spočívajúceho v nedostatočnom odôvodnení napadnutého rozhodnutia, v dôsledku čoho odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu podľa § 389 ods. 1 písm. b), c) v spojení s § 391 ods. 1 CSP zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. K zrušeniu uznesenia súdu prvej inštancie č.k. 10C/109/2022-1163 zo dňa 19. júna 2024 tak, ako to namietali žalobcovia v 1. a 2. rade, nepristúpil z dôvodu, že išlo o procesné rozhodnutie súdu a z vyššie uvedeného aj bez toho, aby to bolo vymedzené v samostatných výrokoch, vyplýva, že súd prvej inštancie je povinný preskúmať aj záväzkový vzťah, na základe ktorého bola dobrovoľná dražba vykonaná, ako aj posudzovať v intenciách námietok (ne)platnosť jednotlivých zmluvných podmienok.

33. V ďalšom konaní súd prvej inštancie v prvom rade zohľadní tú skutočnosť, že rovnaká ochrana ako na spotrebiteľa, ktorý uzatvára zmluvu, na základe ktorej má plniť, sa vzťahuje aj na toho spotrebiteľa, ktorý svojím vlastným majetkom zabezpečuje pohľadávku veriteľa zo zmluvy s iným spotrebiteľom, vrátane ochrany pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami v zmysle § 53 ods. 1, ods. 4 písm. a) Občianskeho zákonníka (viď. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 9Cdo/187/2022 zo dňa 27.11.2023, bod 19) a následne v rámci tohto konania preskúma nielen žalobcami namietané nedostatky, vytýkané v rámci zákona o dražbách, ale aj týkajúce sa Zmluvy o zriadení záložnej zmluvy a Mandátnej zmluvy a taktiež sa bude zaoberať žalobcami namietaného odvolania súhlasu s dobrovoľnou dražbou. Zároveň odvolací súd dodáva, že čo sa týkalo námietok ohľadom priebehu dražby, ocenenia nehnuteľnosti a upustenia od vykonávania dražby, s týmito sa súd prvej inštancie s ohľadom na doteraz vykonané dokazovanie správne vysporiadal. V prípade zmluvy o spotrebiteľskom úvere, odvolací súd poukazuje aj na tú skutočnosť, že Najvyšší súd SR uznesením sp. zn. 1Cdo/146/2024 zo dňa 29.01.2025 pozastavil výkon rozhodnutia Okresného súdu Nové Zámky č.k. 18Csp/31/2020-419 zo dňa 03.06.2022 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 5CoCsp/47/2022-556 zo dňa 28.02.2024, preto v ďalšom konaní sa bude potrebné zaoberať aj touto skutočnosťou. Okrem toho v ďalšom konaní súd prvej inštancie zohľadní aj ďalšie podstatné námietky uplatnené žalobcami v odvolaní v intenciách právneho názoru odvolacieho súdu uvedeného k nim (viď. vyššie). Úlohou súdu prvej inštancie (po zrušení napadnutého rozhodnutia a vrátení veci na ďalšie konanie a nové rozhodnutie) bude náležite sa vysporiadať i s ďalšími námietkami strán sporu, zohľadňujúc pri tom aktuálnu judikatúru Najvyššieho súdu SR a Súdneho dvora EÚ, ako i právny názor vyššie vyslovený odvolacím súdom. Rozhodnutie odôvodní zákonným spôsobom tak, aby bolo v súlade s § 220 ods. 2 CSP. V novom rozhodnutí rozhodne súd prvej inštancie o náhrade trov celého, teda i odvolacieho konania podľa § 396 ods. 3 CSP.

34. Zo všetkých zhora uvedených dôvodov odvolací súd rozhodol tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

35. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).